4ème trimestre 2013
immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .fr

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .fr

3€

www.immobiliermodedemploi.fr

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

SPÉCIAL IMMOBILIER

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

La location accession
Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes



R-28703-2013-F-3€
3 782870 303005 10122



Le Mas
TOULOUSAIN
Des idées bien construites
Jérôme FERNANDEZ
Capitaine des Experts
2
Comme Jérôme Fernandez,
utilisez le configurateur
KREATIV pour personnaliser
votre maison.
Disponible sur
mastoulousain.com

Configurateur KREATIV



C'est à vous de jouer !

En un clic,

je configure ma future maison.

Je visualise mon projet personnalisé.

J'obtiens directement un chiffrage.

Configurateur Kreativ

171 532,00 €



Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

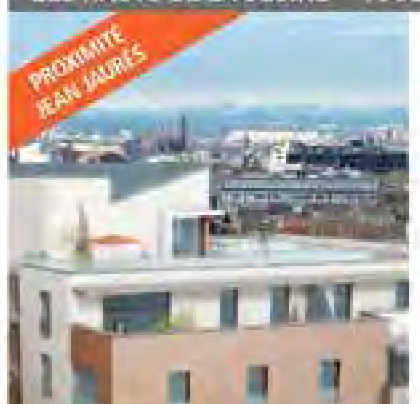
Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants.
De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande.
Immobilier Mode d'Emploi,1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente.
Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.
N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2013, c'est vous !

LE CHOIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'INNOVATION

UN LOGEMENT POUR CHAQUE STYLE DE VIE

Vous êtes plutôt hyper urbain ?

LES HAUTS DE LA GLOIRE — TOULOUSE HYPER-CENTRE



- Appartements du studio au 5 pièces
- Vue imprenable sur Toulouse
- **À 5 minutes à pied de la place Wilson**
- **Métro Marengo (ligne A) à 900 m**

LES WALKYRIES — TOULOUSE HYPER-CENTRE



- Appartements du 2 au 5 pièces
- Bord de Garonne
- **Métro Patte d'Oie (ligne A)**
- **Piste cyclable au pied de la résidence**

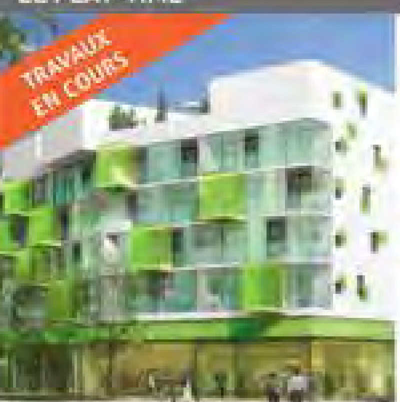
Vous êtes plutôt appartements ?

LES FLÂNERIES DU CANAL — SEYSSES



- Appartements du 2 au 4 pièces
- En cœur de ville
- **Livraison imminente**
- **Appartement témoin à visiter sur rendez-vous**

LE PLAY-TIME — BLAGNAC



- Appartements du 2 au 5 pièces
- Appartements traversants et belles terrasses
- **Au pied du tramway**
- **Commerces au pied de la résidence**

Vous êtes plutôt maisons individuelles?

VILLA TRÉVISE — LA SALVETAT SAINT-GILLES



- Villas de 4 et 5 pièces
- Villas individuelles en pleine propriété
- Jardin privatif et garage
- **Villa témoin décorée à visiter sur rendez-vous**

LES VILLAS DU MOULIN — BRAX

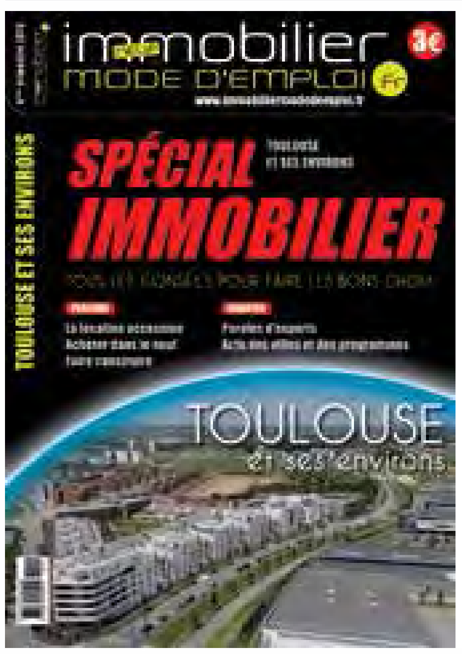


- Villas individuelles de 4 et 5 pièces
- Écoles, commerces et services de proximité
- **Villas en pleine propriété**
- **Villa témoin à visiter sur rendez-vous**



05 61 107 107
56-58, rue Alsace-Lorraine
Toulouse (métro station Jeanne d'Arc)
www.urbis.fr

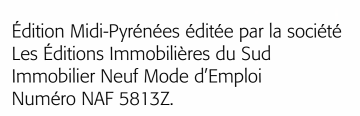




Sommaire

44





Édition Midi-Pyrénées éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe
06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr

Rédaction
Christophe Combe
J.M. Constans
Marion Blanquefort
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, David Herrero, Toulouse Métropole, Sicoval, Mairies de Toulouse, Bessières, Castelmaurou, St-Jean, L'Union, Muret, Ramonville St-Agne, Auzeville, Castanet, Labarthe/Lèze, Colomiers, Tournefeuille, Plaisance du Touch, Cugnaux, Beauzelle, Blagnac, Seilh, Grenade
•

Le choix de vivre mieux



BALMA
Le Galiléa



Appartements du 2 au 5 pièces

TOULOUSE La Roseraie
Escapade Occitane



Dernières opportunités 3 pièces

TOULOUSE Lardenne
Côté Lardenne



Appartements du 2 au 5 pièces



(1)



(2)



(3)

Une action volontariste en faveur du logement

> *Rencontre*
Pierre Cohen

Maire de Toulouse, président de Toulouse Métropole

> Alors que 80% de la population se concentre sur 20% du territoire français, nous devons être attentifs à ce que nos villes ne deviennent pas des espaces toujours plus tentaculaires où les gens se côtoient sans se voir, mais bien des lieux créateurs de richesses et d'échanges, à même de relever les défis de la transition énergétique et de la lutte contre les inégalités.
De grands chantiers ont été lancés pour favoriser l'attractivité de Toulouse : Toulouse Montaudran Aérospace, le Parc des expositions, le Quai des savoirs, l'Oncopole, le futur quartier Toulouse Euro Sud-ouest avec l'arrivée de LGV, autour de Matabiau, s'inscrivent dans cette perspective.
Certains projets sont destinés à rendre la ville plus fluide : la ligne de tramway Garonne, la ligne Envol, la nouvelle voie multimodale sud-est, la mise à 2x3 voies du périphérique entre Rangueil et Palays…
D'autres projets militent pour la qualité de vie des habitants comme l'aménagement du centre-ville, le Grand parc Garonne ou les opérations de renouvellement urbain du Grand Projet de Ville. Le vaste programme de construction et de rénovation des écoles et des crèches, l'implantation d'équipements culturels et sportifs dans les quartiers permettent à Toulouse de rester un lieu de rencontres et de brassage.
Ces grands projets s'accompagnent d'une action volontaire en faveur du logement. Car il n'est pas admissible qu'aujourd'hui tant de personnes peinent à trouver un logement décent. 8600 logements ont été construits sur la métropole toulousaine en 2012, dont 2300 logements sociaux.
Des objectifs qui vont bien au delà des 6300 logements par an inscrits dans notre programme local de l'habitat ! Pour qu'ils restent accessibles, une politique foncière active est menée afin de maîtriser le coût des terrains. Les programmes mixtes sont privilégiés, mêlant logements privés, sociaux et en accession sociale. Enfin, l'intégralité des logements sociaux est désormais construite aux normes BBC et le premier programme à énergie positive sera livré cette année. L'écoquartier de la Cartoucherie sort de terre. Il accueillera 3000 logements, dont 90 en habitat participatif. Faire plus pour ceux qui ont moins. Faire différemment pour répondre aux besoins de chacun. Faire mieux pour la qualité de vie individuelle et collective de tous.
C'est ainsi que nous construisons la métropole de demain. Gageons qu'elle sera plus forte et plus juste. ■



Des ventes en hausse, une offre commerciale en baisse

> Patrick Saint-Agne

Président régional Midi-Pyrénées de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

> En matière de logements neufs, 2013 semble témoigner d'un certain redressement par rapport à un marché largement atone l'année précédente. Une année il est vrai très attentiste du fait notamment de l'échéance électorale. En termes de ventes, sur l'ensemble de l'aire urbaine toulousaine, le premier semestre est marqué par une réelle amélioration avec 1595 logements vendus, hors accession sociale à la propriété, contre 1336 logements pour le premier semestre 2012.
La progression représente même 25,7% sur le territoire de la communauté urbaine, avec 1265 ventes, et près de 39% sur la ville de Toulouse avec 778 ventes. Dans la mesure ou ce rythme de commercialisation se maintient, on peut espérer atteindre 5000 logements vendus d'ici la fin de l'année, ce qui représenterait un score très honorable. Si les ventes à propriétaire occupant enregistrent un léger tassement, de l'ordre de 2,8%, les ventes à investisseurs sont par contre nettement reparties à la hausse avec une augmentation de 37,7%. Un phénomène qui semble montrer que le dispositif Duflot commence à porter ses fruits. Il est clair que l'attractivité de l'agglomération toulousaine avec une économie largement portée par l'industrie aéronautique joue à plein. Ces éléments positifs doivent cependant être nuancés par des constatations qui montrent malgré tout la fragilité du marché. L'offre commerciale, par exemple, est paradoxalement en baisse du fait de l'augmentation des ventes en bloc et de l'abandon d'un nombre croissant d'opérations. Une dimension qui témoigne de la prudence des professionnels, confrontés à l'allongement des délais de vente mais aussi à la difficulté parfois d'assurer le bouclage financier de leur programme face aux exigences des banques. En ce qui concerne les prix la stabilité est de mise, avec un prix moyen de 3273 euros le m^2, hors parking, sur l'ensemble de l'aire urbaine et de 3419 euros le m^2 sur la ville de Toulouse. Un état de fait, joint à des taux de crédit toujours bas, qui devrait inciter les acquéreurs potentiels à ne pas différer plus longtemps leur projet. ■

Les entreprises du bâtiment sont directement affectées par la baisse du marché du logement



> Frédéric Carré

Président de la fédération BTP de Haute-Garonne

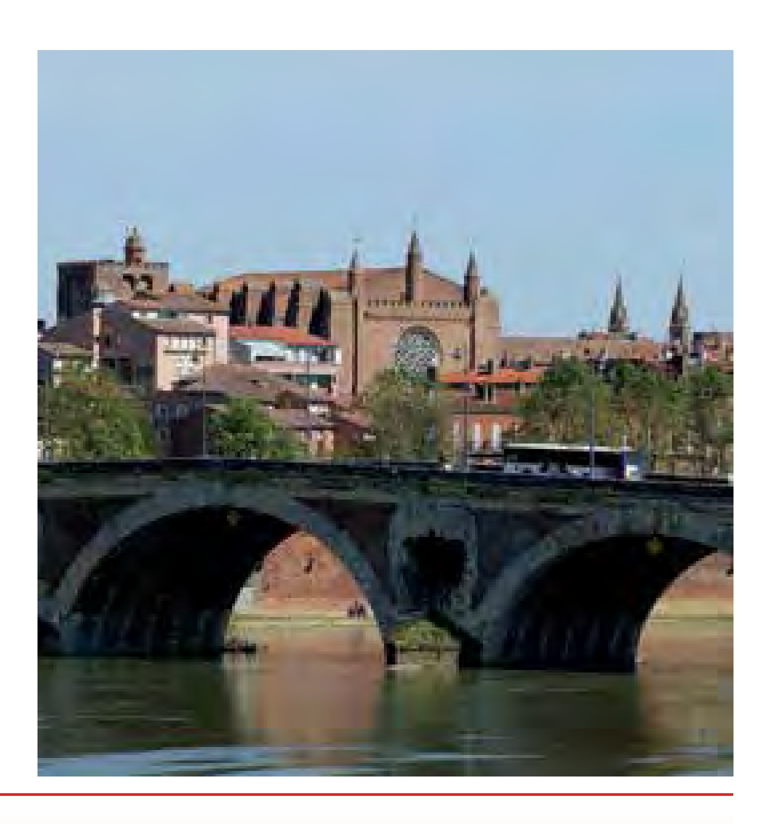
> Même si le logement ne constitue qu'un tiers environ de la production des entreprises du bâtiment, il s'agit pour celles-ci d'un secteur d'activité d'autant plus important que les autres marchés, publics ou privés, sont aujourd'hui en très forte baisse. Les collectivités locales et territoriales ont en effet, du fait de leurs difficultés de financement, très fortement limité leurs investissements.
Quant aux locaux industriels, ou aux programmes de bureaux, ils subissent nettement les effets de la crise. Les logements, promotion privée ou logements sociaux, représentent ainsi traditionnellement, notamment dans l'agglomération toulousaine, une véritable bouffée d'oxygène pour nos entreprises. Or nous constatons que les logements commencés, sur l'ensemble de la région Midi-Pyrénées, étaient en 2012, avec environ 22 160 mises en chantier, en baisse de 22 % par rapport à 2011, ce qui représente la plus importante baisse depuis dix

Il faut prendre des mesures qui permettent une véritable relance du marché



> **Alexandra François-Cuxac**

Vice-présidente nationale de Fédération des Promoteurs Immobiliers, présidente de la commission observatoire



> Au début de l'année le marché du logement neuf demeurait atone. Les ventes au détail, au niveau national, étaient ainsi en repli de près de 6% par rapport au premier trimestre 2012 et de 28% par rapport à 2011. On constate un net retrait des investisseurs, en baisse de 23% au plan national, alors que le dispositif Duflot est long à produire ses effets. Si l'accession témoigne d'une petite progression, environ 4%, celle-ci n'est pas en mesure de compenser ce phénomène. Les opérateurs témoignent d'un léger rebond au second trimestre, mais ce « frémissement » reste à confirmer. Dans l'attente les promoteurs évitent de gonfler les stocks disponibles. Au premier trimestre le recul des mises en vente était ainsi de 33%, le niveau actuel est le plus bas depuis 2009, ce qui pourrait générer une certaine tension sur le marché. La situation économique joue sans conteste un effet dissuasif, les conditions sont pourtant aujourd'hui favorables avec des taux de crédit particulièrement bas, et le dispositif Duflot, pour un investissement locatif, est bien adapté avec des critères de défiscalisation avantageux. En matière de prix, si ceux-ci sont stabilisés, il ne faut pas escompter une éventuelle baisse. Les programmes neufs, sur ce plan, n'offrent plus d'élasticité. Le prix du foncier, les coûts de construction, l'accumulation des diverses normes, compliquent nettement l'équilibre économique des opérations.

Si certaines revendications des promoteurs ont pu être entendues, concernant par exemple les recours abusifs, la pause sur les nouvelles règlementations, il conviendrait d'aller plus loin, sur les plus values immobilières, le soutien au logement intermédiaire, la libération du foncier etc., de manière à provoquer un véritable choc susceptible de générer une véritable relance. Et nous avons surtout besoin, en matière fiscale, d'une stabilité qui permette d'avoir une vision à long terme. L'objectif de construction de 500 000 logements par an sera de toute évidence difficile à atteindre, mais en tout état de cause il ne le sera pas sans l'appui des promoteurs. ■

ans. Dans ces conditions l'objectif, prévu par le gouvernement, d'une production de 500 000 nouveaux logements par an paraît difficilement atteignable.

Une situation d'autant plus inquiétante que les entreprises du BTP sont aujourd'hui très fragilisées, avec des carnets de commandes qui n'excèdent pas, en moyenne, trois mois. L'entretien et la rénovation, des domaines qui permettaient de soutenir l'activité de certaines entreprises dans les périodes creuses, sont eux-mêmes en retrait.

Les entreprises du bâtiment demeurent un élément essentiel de l'économie locale. Pour la seule Haute-Garonne les 450 entreprises adhérentes à la fédération représentent environ 10 000 emplois. Beaucoup sont aujourd'hui menacées, avec les effets sur l'emploi que cela implique. D'autant que nous nous trouvons souvent confrontés à la concurrence déloyale de la main-d'œuvre « low coast » qui intervient sur les chantiers de la région. Certaines filières offrent un potentiel qui mériterait d'être développé, par exemple la transition énergétique, mais il conviendrait de mettre en place des mesures fiscales appropriées. Dans tous les cas de figure un véritable plan de relance s'avère aujourd'hui nécessaire pour le bâtiment. ■

LE PLUS GRAND C
À PRIX M

À TOULOUSE







DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE



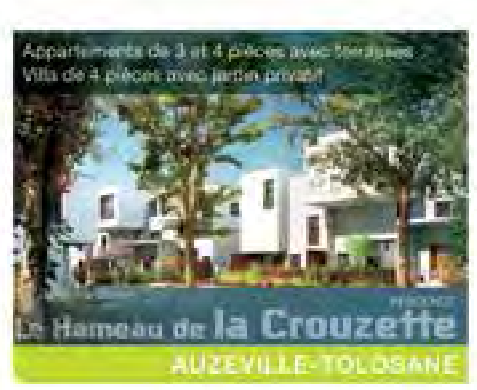
















HOIX D'ADRESSES
AÎTRISÉS

DANS LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES







DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST POSSIBLE GRÂCE À LA **LOCATION-ACCESSION***



DE 25 000 À 50 000 € D'AVANTAGES ET D'AIDES**

> Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
> TVA réduite
> Frais de notaire réduits

BÉNÉFICIEZ EN PLUS :

> Des aides privilégiées au financement
> Des garanties de rachat et de relogement

TROPHÉE DES OPÉRATIONS REMARQUABLES 2012

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

05 61 36 26 57

20, rue de Metz - 31000 Toulouse - **www.toulousainedhabitations.com**

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

Des solutions pour des logements adaptés à des publics diversifiés

> **Pascal Barbottin**
>
> *Directeur général de Patrimoine SA Languedocienne*

> Les interventions de Patrimoine SA Languedocienne, l'un des principaux organismes du logement social dans la région, s'inscrivent, pour l'essentiel sur le territoire de la communauté urbaine Toulouse Métropole, dans la volonté de répondre aux objectifs définis par le PLH, en prenant en compte les besoins spécifiques de chaque commune, notamment la ville centre et celles de la première couronne, notre «base historique» mais aussi des collectivités concernées par l'augmentation du quotas de logements sociaux. Nous réalisons cependant quelques opérations le long des grands axes de circulation tels Toulouse-Albi ou Toulouse-Montauban. Mais toujours avec une approche ciblée, proximité des transports en commun, des lieux de vie. Notre objectif de production se situe entre 500 et 600 logements par an. Nous avons actuellement une activité assurée pour les deux prochaines années avec près de 900 logements en chantier. L'accession sociale à la propriété fait par ailleurs l'objet d'un développement conséquent avec une douzaine d'opérations, conduites par notre filiale la coopérative Toulousaine d'Habitation, et environ 300 logements en portefeuille. L'une de nos priorités réside dans la volonté d'apporter des solutions adaptées à des besoins diversifiés. Par exemple à travers l'habitat intermédiaire qui correspond à un réel besoin pour des catégories de population, salariés, cadres moyens, qui ne s'orientaient pas à priori vers le logement social. Nous développons également des programmes destinés à des publics spécifiques comme des résidences intergénérationnelles susceptibles d'accueillir des personnes âgées aux côtés d'autres familles. Nous apportons, au-delà de la qualité de construction de nos logements, une attention particulière à la qualité de service accordée aux habitants. Le foncier demeure pour nous, comme pour tous les organismes du logement social, un réel problème, malgré les opérations publiques d'aménagement. Mais nous sommes aussi d'intervenir, en partenariat avec d'autres opérateurs, dans une logique « d'assembleur », à l'exemple d'un projet concernant, à Albi, la reconversion d'un ancien site industriel. ■



Résidence Bois Soleil - Toulousaine d'Habitation - ©Dominique Viet

BLAGNAC

ville vitalité



Des interventions en partenariat avec les collectivités locales

> Jean-Paul Coltat

Directeur général du groupe Les Chalets

> La Haute-Garonne peut se féliciter des efforts accomplis par les organismes HLM en matière de production de logements sociaux. Celle-ci représente en effet 18% de l'enveloppe nationale. Un rythme élevé qui doit beaucoup, il faut le souligner au dynamisme en la matière de l'agglomération toulousaine qui a passé le cap des 20% de logements sociaux avec deux ans d'avance. Le logement social, il faut le souligner, joue bien son rôle contracyclique dans les moments ou le marché privé connaît un fléchissement. En ce qui concerne Les Chalets, notre production se stabilise autour de 800 logements par an. Dans cet ensemble notre filiale la Cooopérative de Haute-Garonne met chaque année sur le marché 200 logements en accession sociale à la propriété. Il paraît difficile d'aller au-delà de ces chiffres du fait de nos besoins en fonds propres, même si la baisse de TVA va alléger le recours à ceux-ci. D'autant qu'une population de plus en plus précarisée nous oblige à faire des efforts sur les loyers et qu'il paraît difficile de jouer sur les coûts de construction. Une de nos forces, par contre, est d'avoir une production en VEFA inférieure à 20% de l'ensemble. Ce qui nous permet de ne pas hypothéquer notre savoir-faire en conservant la maîtrise de notre production et les délais de livraison. Le foncier demeure cependant un problème, avec des terrains parfois gelés par des propriétaires qui attendent l'offre d'opérateurs privés. Nos interventions en partenariat avec les collectivités en tant qu'aménageur, à l'exemple de Ramonville, ou de Fenouillet ou Les Chalets vont être co-aménageur avec la SEM Oppidéa, nous permettent aujourd'hui de mettre en œuvre des opérations d'envergure et innovantes. ■





SALON DE L'IMMOBILIER

Toulouse•Midi-Pyrénées

4-6 octobre 2013

Parc des expositions de Toulouse

3 JOURS POUR CONCRÉTISER VOTRE PROJET IMMOBILIER

ACHETER • NEUF • ANCIEN
FAIRE CONSTRUIRE • INVESTIR EN LOCATIF
FINANCER • FAIRE GERER • LOUER • VENDRE

PROGRAMME DES CONFÉRENCES

SAMEDI 5 OCTOBRE 2013

11H30 • **Tout savoir pour réussir son projet immobilier**
Animée par Logic-immo.com et des professionnels de l'immobilier

14H00 • **Maison individuelle : règlementation thermique 2012**
Animée par l'Union des Maisons Françaises

15H00 • **Immobilier neuf : la résidence principale. Comment réussir votre acquisition. Le nouveau PTZ+**
Animée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

16H00 • **Constituez et optimisez votre patrimoine immobilier. Présentation du dispositif Duflot**
Animée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

17H00 • **Les Formations aux métiers de l'immobilier**
Animée par les établissements spécialisés et par des professionnels de l'immobilier

DIMANCHE 6 OCTOBRE 2013

14H30 • **Le logement de la famille : Accession, Protection,Transmission**
Animée par le SNPI (Syndicat National des Professionnels de l'immobilier) et par un Notaire

16H00 • **Immobilier ancien : les difficultés dans les rapports propriétaires/locataires**
Animée par des Huissiers de Justice et par le SNPI (Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier)





INVITATION

ENTRÉE GRATUITE POUR 2 PERSONNES

10h à 19h • Nocturne le vendredi jusqu'à 21h

IMMOBILIER MODE D'EMPLOI

















Frédéric Carteret et Michel Lamour

Une relative embellie qui reste à confirmer



> Frédéric Carteret

Président régional Midi-Pyrénées de l'Union des Maisons Françaises

> La conjoncture, pour le marché de la maison individuelle, se révèle en définitive à l'issue du second semestre plus favorable que ce que l'on pouvait craindre en début d'année. Même si l'on enregistre une baisse moyenne de 13 à 14% il faut considérer que celle-ci était de plus de 25% au premier trimestre. On constate, depuis le milieu de l'année, que les personnes vraiment intéressées vont jusqu'au bout de leur projet, auparavant l'acte d'achat restait souvent différé. Mais nous manquons cependant clairement de contacts. Un des éléments négatifs les plus flagrants concerne le secteur des primo-accédants, en recul d'environ 30%, alors qu'il représentait auparavant l'un de nos premiers marchés. Les inquiétudes liées à la conjoncture économique expliquent certainement ce fait, alors que les taux de crédit sont pourtant toujours bas et que nous avons réussi à maintenir les prix, malgré l'application de la RT 2012, avec des maisons, en entrée de gamme, commercialisées en moyenne entre 115 000 et 120 000 euros TTC. Nous menons, à cet égard, un travail qui porte ses fruits avec les industriels. Il se traduit par des innovations et des solutions en matière de systèmes constructifs, de gestion thermique, de maîtrise énergétique, qui permettent effectivement de diminuer les coûts de production. En ce qui concerne le foncier, on arrive à trouver des terrains, avec des surfaces moindres, même si c'est plus difficile pour les première et deuxième couronnes de l'agglomération toulousaine. Nous sommes à cet égard très favorables à la division de grandes parcelles déjà construites qui peut permettre d'ouvrir de nouvelles surfaces constructibles. Nous sommes par ailleurs en parfaite capacité de développer des types d'habitat individuel, maisons en bandes, ou maisons de ville, parfaitement adaptés à une densification urbaine. ■



Des prix en baisse pour les terrains à bâtir

> Après une année 2012 qui s'est avérée, contrairement à ce que l'on aurait pu craindre, positive pour les aménageurs lotisseurs avec une progression de près de 25% par rapport à l'année précédente, le premier semestre 2013 s'avère toujours encourageant.
Avec 659 lots commercialisés nous réalisons en effet 63% des ventes totales de 2012 sur l'aire urbaine. 2013 pourrait donc demeurer, au final, un bon millésime. Elément favorable pour les acquéreurs, le prix moyen de vente enregistre, pour ce premier semestre, une baisse de 4,6%, passant de 97 000 euros en 2012 à 92 000 euros.
Une évolution liée de fait à la diminution de le surface moyenne,

Accompagner les opérateurs pour amplifier la production de logements



> Emmanuel de Sévérac

Directeur général de la SEM Oppidea

> En 2013 Oppidéa aura livré, pour l'ensemble des opérations sur lesquelles elle intervient en tant qu'aménageur, près de 1 500 logements. Un chiffre qui correspond dans l'ensemble à nos objectifs moyens de production annuel. De fait, malgré une conjoncture assez peu favorable le rythme de réalisation des ZAC n'enregistre pas de ralentissement notable, compte-tenu en outre que les effets du dispositif Duflot ne se sont pas encore fait pleinement ressentir. Les mois qui viennent seront notamment marqués par la poursuite et l'amplification de la commercialisation de la première tranche de la ZAC de la Cartoucherie, une opération majeure en matière d'urbanisme pour la ville de Toulouse, avec des lots concernant des programmes tertiaires et de logements spécifiques. En 2014 construction de la partie nord de Borderouge arrivera aussi à terme.

Nous allons par ailleurs engager, au quatrième trimestre 2013, la mise en œuvre des programmes lauréats de l'appel à projets concernant l'habitat intermédiaire. Un modèle d'habitat qui s'inscrit entre le logement individuel et collectif, proposé à un prix accessible. Il s'agit de l'une des solutions qu'il est possible de développer pour permettre l'accès à la propriété des ménages aux revenus moyens ou modestes.

De manière générale les collectivités membres de la communauté urbaine Toulouse Métropole, pour laquelle la SEM intervient, sont soucieuses de maintenir un niveau de prix qui permette à l'agglomération toulousaine de garder sa compétitivité.

A moyen ou plus long terme nous préparons enfin l'entrée en lice d'autres opérations pour lesquelles nous sommes mandatés, telles Montaudran, Malepeyre, Empalot, à Toulouse, ou les ZAC Piquepeyre à Fenouillet, l'Escalette à Pibrac, ou le programme Laubis sur la commune de Seilh. ■

passée de 714 m² à 618 m². Les aménageurs témoignent ainsi de leur volonté d'économiser l'espace ce qui permet de compenser en partie l'augmentation du coût de la construction lié notamment aux contraintes de la nouvelle règlementation thermique. Même s'ils sont favorables, ces résultats ne doivent cependant pas occulter les difficultés financières, liées à ce surcoût, qui hypothèquent le projet de nombreux candidats à l'accession.

Car, n'en déplaise à certains discours et à des décisions souvent peu favorables, en matière d'urbanisme, à la maison individuelle, celle-ci, avec son espace privatif, demeure largement plébiscitée par les français, y compris ceux aux revenus modestes. L'on peut ainsi regretter, concernant l'agglomération toulousaine, que la très grande majorité des constructions de maisons individuelles se situent au-delà de la troisième couronne. Une raison supplémentaire de saluer les collectivités qui savent répondre au désir manifesté par les acquéreurs. ■



> Michel Lamour

Président Midi-Pyrénées du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)



Économies d'énergie

10 Espaces INFO->ENERGIE au service des Midi-Pyrénéens

50 % des consommations d'énergie et des émissions de CO2, en France, sont le fait des particuliers.

Pour répondre aux problèmes environnementaux générés par cette situation et aider les français à faire face à l'augmentation constante de leur facture d'énergie, l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) a créé un **réseau national d'Espaces *INFO->ENERGIE*** afin d'apporter aux habitants un **conseil neutre et indépendant sur les diverses solutions à mettre en oeuvre pour réduire les consommations d'énergie dans le logement.**

Il existe **10 Espaces *INFO->ENERGIE* en Midi-Pyrénées** : trois en Haute-Garonne et un dans chacun des sept autres départements (adresses : voir ci-dessous).
Plusieurs partenaires se sont impliqués financièrement dans la mise en place de ces structures, aux côtés de l'ADEME : la Région Midi-Pyrénées, les intercommunalités du Grand Toulouse, du SICOVAL et du Grand Montauban, le Pays sud toulousain ainsi que 7 Conseils Généraux et le SDCEA.
Chaque Espace s'appuie sur les compétences et savoir-faire d'une structure support, ancrée dans la vie locale et spécialisée dans la maîtrise de l'énergie et l'habitat.

L'Espace *INFO->ENERGIE* assure un service gratuit, objectif et indépendant.

Le conseiller de l'Espace *INFO->ENERGIE* renseigne le public (par téléphone et dans ses locaux) sur les solutions à mettre en œuvre pour réduire les consommations d'énergie.

Les demandes peuvent concerner les équipements de l'habitation, le chauffage et l'eau chaude sanitaire, l'isolation, les énergies renouvelables, les transports et la voiture.

Des permanences locales sont assurées dans les bassins de vie, à l'extérieur de l'Espace *INFO->ENERGIE*, pour rendre l'information plus accessible.

De même, les conseillers *INFO->ENERGIE* sont amenés à participer à des salons et à organiser des conférences en lien avec le thème de la maîtrise de l'énergie et des energies renouvelables.

Les Espaces INFO->ENERGIE de Midi-Pyrénées

Espace INFO->ENERGIE Ariège :
ALEDA
ZA Joulieu BP 10177 - Saint Jean de Verges
09 004 FOIX cedex
Tél : 05 34 14 63 81
Courriel : infoenergie09@orange.fr
http://aleda09.fr

Espace INFO->ENERGIE Aveyron :
ADIL DE L'AVEYRON
7 place Sainte-Catherine - 12 000 RODEZ
Tél : 05 65 68 06 41 - Fax : 05 65 73 18 18
Courriel : info.energie12@orange.fr
www.adil.org/12

Espace INFO->ENERGIE Gers :
CAUE du Gers
29 chemin de Baron - 32 000 AUCH
Tél : 05 62 63 49 65 - Fax : 05 62 61 81 83
Courriel : eie32@wanadoo.fr
www.caue-mp.fr

Espaces INFO->ENERGIE Haute-Garonne :
SOLAGRO
75 voie du TOEC - CS 27608
31076 TOULOUSE cedex 3
Tél : 05 67 69 69 67 - Fax : 05 67 69 69 00
Courriel : info.energie@solagro.asso.fr
www.solagro.org

SOLEVAL
2 place Pablo Picasso
31 520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE
Tél : 05 61 73 38 81
Courriel : infoenergie@soleval.org
www.soleval.org

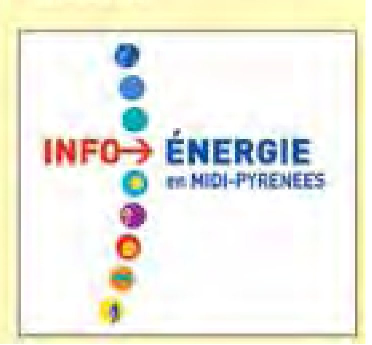
PAYS SUD TOULOUSAIN
68 rue de l'Eglise - BP 17 - 31 390 CARBONNE
Tél : 05 61 97 34 20
Courriel : infoenergie-sudtoulousain@orange.fr
www.plan-climat-energie-sudtoulousain.fr

Espace INFO->ENERGIE Lot :
QUERCY ENERGIES
Hôtel du Département - Place Chapou
46 000 CAHORS
Tél : 05 65 35 30 78 - Fax : 05 65 35 07 06
Courriel : info@quercy-energies.fr
www.quercy-energies.fr

Espace INFO->ENERGIE Hautes-Pyrénées :
PACT H&D Béarn Bigorre
2 rue Victor Hugo - 65 000 TARBES
Tél : 05 62 34 87 72 - Fax : 05 62 34 87 74
Infoenergie65@pactbearn.com
www.pactbearn.com

Espace INFO->ENERGIE Tarn :
IDRR ET CAUE
188 rue de Jarlard - 81 000 ALBI
Tél : 05 63 60 16 80 - Fax : 05 63 60 16 71
Courriel : infoenergie@tarn.fr
www.caue-mp.fr

Espace INFO->ENERGIE Tarn-et-Garonne :
CAUE de Tarn-et-Garonne - Hôtel du Département
100 Bd. Hubert Gouze - 82 000 MONTAUBAN
Tél : 05 63 91 42 70 - Fax : 05 63 91 22 12
Courriel : infoenergie82@yahoo.fr
www.caue-mp.fr



Labels et certifications en maisons individuelles
S'appuyer sur des valeurs sûres

Construire, rénover ; quel que soit son choix, le particulier peut opter pour un professionnel qui s'engage. Alors que la réglementation est obligatoire, la certification NF, régie par le code de la consommation, est un acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter le maximum de garanties à son client.
Qualité globale, qualité environnementale, basse consommation : les constructeurs qui affichent les certifications NF Maison Individuelle et NF HQE sont les seuls à être contrôlés par un organisme indépendant.
La maison est certifiée et labellisée. Tout le monde y gagne !

Pour une qualité globale, durable et une performance énergétique certifiée.

Alors que la réglementation a un effet contraignant, la certification NF est le fruit de l'acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter à son client le maximum de garanties au niveau des moyens mis en œuvre, des services et de la qualité technique, environnementale et de performance énergétique de la maison.
De la qualité globale apportée par la marque NF, s'ajoute la Haute Qualité Environnementale certifiée. L'objectif de cette certification n'est pas de vous proposer des «prototypes écologiques», vitrine d'équipements à la pointe de la technologie, mais bien de permettre au plus grand nombre de faire construire une maison qui répond à un ensemble de critères environnementaux prises en compte avant, pendant et après le projet : santé, économie, confort d'usage.
Il s'agit bien de garantir la qualité du projet de construction, la qualité de vie dans la maison et le respect de l'environnement. Nous en connaissons tous les enjeux… alors passons aux actes !

Aujourd'hui, les logements basse consommation sont obligatoires.

La nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, est généralisée à l'ensemble des bâtiments neufs à compter du 1er janvier 2013 (date du dépôt d'une demande de permis de construire).
À compter de cette date, les labels correspondant à l'ancienne réglementation RT 2005 (notamment le label « bâtiment basse consommation », dit BBC) n'existent plus.

La réglementation, toutes les maisons doivent la respecter. Elle contribue à diminuer les charges.

Pour aller plus loin dans les économies d'énergie, le particulier peut opter pour un label «haute performance énergétique».
Ce label est indissociable d'une certification : la maison est labellisée si elle est certifiée.
Ces labels sont une étape de plus pour des bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et qui s'intégreront dans les avancées de la transition énergétique et environnementale.
Une maison neuve NF HQE répond quant à elle, au double enjeu environnemental et énergétique.
Choisir une construction NF ou NF HQE pouvant bénéficier d'un label de performance, c'est bénéficier d'une maison qui respecte la réglementation, qui anticipe sur celle à venir et qui conservera toute sa valeur.

Des professionnels qui s'engagent

Le professionnel qui affiche la certification NF et/ou NF HQE s'est engagé à répondre à un cahier des charges rigoureux. Il est contrôlé régulièrement par Céquami, organisme certificateur indépendant. La certification représente aujourd'hui la seule preuve officielle que la maison respecte bien l'ensemble des réglementations et règles de l'art et, pour la HQE, qu'elle sera conçue et réalisée dans le respect du site, économe en énergie, en eau et en charges d'exploitation, confortable à l'usage et tiendra compte des impacts sur la santé. Les professionnels NF et NF Haute Qualité Environnementale peuvent, en complément, vous proposer d'obtenir sur votre maison un label de haute performance énergétique.
A la réception, vous recevez une attestation NF et/ou NF HQE qui prouve que votre maison répond effectivement à des caractéristiques de qualité globale et/ou environnementales significativement supérieures à la réglementation.
Vous l'aurez compris, dans tous les cas, c'est investir dans un patrimoine qui anticipe et respectera les prochaines réglementations et conservera toute sa valeur. ■

Céquami : en bref…

Céquami agit depuis 1999 dans le secteur de la maison individuelle dans le but de promouvoir la qualité de la construction et de la rénovation en France. Filiale du CSTB* et de l'association Qualitel, Céquami accompagne d'une part les professionnels dans leur démarche d'amélioration de la qualité et d'autre part, les particuliers dans leur recherche d'un professionnel en capacité de concevoir et réaliser une maison de qualité, saine, confortable, économique et respectueuse de l'environnement. Organisme certificateur accrédité par le COFRAC (comité français d'accréditation), Céquami délivre les certifications NF Maison Individuelle, NF Maison Rénovée, HQE associée et les labels de performance énergétique, en neuf et en rénovation.
150 000 maisons ont été ainsi certifiées depuis 2000.

www.mamaisoncertifiee.com

4, avenue du Recteur Poincaré - 75 016 PARIS
cequami@cequami.fr



> Repère
Christophe Bonnavent

Directeur général de CÉQUAMI

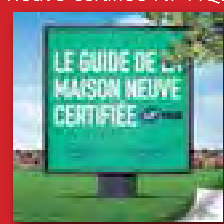
Pour aller plus loin et trouver un professionnel qui s'engage, consultez le site internet mamaisoncertifiee.com



2 guides à votre disposition :
- Le guide de la maison neuve certifiée NF



- Le guide de la maison neuve certifiée NF HQE



Disponibles :
- Sur le site mamaisoncertifiee.com
- Chez les constructeurs NF
- Sur les salons de l'habitat et de l'immobilier de votre région
- En appelant le 0 810 01 01 25



*CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Les programmes neufs sur Toulouse et sa région



Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires. Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr **ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.**



GERS				
L'Hesteil	L'Isle-Jourdain	Arp foncier midi pyrenees	http://www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Appartements du T2 au T4				
Le Clos saint aguets	L'Isle-Jourdain	Arp foncier midi pyrenees	http://www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Appartements et maisons du T3 au T4				

HAUTE-GARONNE				
Le Hameau de la Crouzette	Auzeville	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T5 - allée Campferran - TVA réduite en PSLA				
La Llanura	Balma	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue de la plaine				
Le Galiléa	Balma	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements du T2 au T5				
Le Paséo	Balma	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements et maisons du T4 au T5 - 18-20 AVENUE DES ARENES				



POUR HABITER OU INVESTIR
CHOISISSEZ VOTRE FUTURE ADRESSE







LANCEMENT
TOULOUSE - 46 boulevard Jean Brunhes

LANCEMENT
PIBRAC - 2 rue des Frères

TRAVAUX EN COURS
TOULOUSE - 107 avenue de Castres



VINCI IMMOBILIER, DES ACTES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE







RENSEIGNEMENTS ET CONSEILS

05 34 44 13 36

www.vinci-immobilier.com

ESPACE DE VENTE
41 rue de Metz
TOULOUSE

Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Résidentiel, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurées à titre d'exemple; les appartements et villas sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. 1 - le label BBC est attribué aux bâtiments neufs dont les besoins énergétiques répondent aux exigences de la réglementation thermique 2005 et vise une efficacité énergétique par la diminution des consommations. Le label fait l'objet d'une demande auprès d'un organisme indépendant et sera délivré à l'achèvement des résidences. 2 - NF le label NF Logement est attribué par CERQUAL et l'AFNOR. Il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. 3 - Réglementation Thermique 2012* (RT 2012) est attribué aux bâtiments neufs dont les besoins énergétiques répondent aux exigences de la RT 2012 et vise une efficacité énergétique par la diminution des consommations. VINCI IMMOBILIER RÉSIDENTIEL - RCS NANTERRE 485 166 285 - SNC au capital de 1 500€ - SIRET 485 166 285 00039. Document non contractuel.

Les Grands Chenes	Balma	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Quartier du Vidailhan				
Les Hauts de Balma	Balma	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements BBC du T1 au T5 - ZAC GRAMONT				
Résidence Botanica	Balma	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T3 au T4				
Villa Hédonia	Balma	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements et maisons du T3 au T4				
Albana	Beauzelle	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	05.34.31.96.96
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 10 à 14 rue du Vignemale				
Danae	Blagnac	Kalelithos	www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Appartements et maisons du T2 au T5 - Quartier du Barricou				
Le Play-Time	Blagnac	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue d'Andromède				
Oh ! Résidence	Blagnac	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements BBC du T2 au T4 - ZAC Andromède				
One	Blagnac	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - 1 chemin du moulin de naudin				
Onyx - Nacre - Agate - Ambre	Blagnac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - angle de l'avenue d'Andromède et du Cours Pinot				
Play-Time	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements du T3 au T4				
Résidence Al'Ferats	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons - TVA réduite en PSLA				
Résidence Jean de Florette	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - Centre Ville - TVA réduite en PSLA				
Résidence Topaze	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons du T2 au T4 - Au centre de Blagnac Rue Carrière - TVA réduite en PSLA				
Via Verde	Blagnac	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements et maisons BBC du T2 au T4				
Les Villas du moulin	Brax	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Maisons BBC du T4 au T5 - Chemin de Quilhet				
Les Jardins de Ga-ronne	Carbonne	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons T4 - TVA réduite en PSLA				
En Aparté by Eiffage Immobilier	Castanet Tolosan	Eiffage immobilier	www.eiffageimmobilier.fr	05 34 31 20 65
Appartements du T2 au T4 - 5 rue des écoles				

Les Portes du Lauragais	Castanet Tolosan	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T1 au T4 - 43, Avenue de Toulouse				
Résidence les Héliades	Colomiers	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	05.34.31.96.96
Appartements BBC du T2 au T4 - 3 allée Marie Cazin				
Les Recreatives	Cornebarrieu	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	05.34.31.96.96
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T5 - ZAC Monges Croix du Sud				
Résidence le Coscorret	Cornebarrieu	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Le pré fleuri	Cugnaux	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4				
Les Carrés du Midi	Gardouch	Carré de l'habitat	www.carre-habitat.com	05 61 16 54 33
Appartements et maisons				
Domaine du Cézérou	La Salvetat St Gilles	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T3 - TVA réduite en PSLA				
Villa Trevise	La Salvetat St Gilles	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue du Château d'eau				
Terrasses Grand Ciel	Labege	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - Chemin de Canteloup				
La Casaliera	Launaguet	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements BBC du T2 au T3 - chemin de boudou				
Le Carré des écrivains	Launaguet	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T4				
Le Domaine du Lac	Léguevin	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons du T4 au T5				

Le Clos du Levant	Montrabé	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4 - route de lavaur - TVA réduite en PSLA				
Les Portes du Levant	Montrabé	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Maisons BBC du T4 au T5 - chemin de saint jean				
Les Floralies	Ramonville	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T1 au T5 - Eco quartier Maragon				
La Bastidette	Seysses	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons du T3 au T5				
Les Flâneries du Canal	Seysses	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - rue brosolette				
Le Saint Or	St Orens	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T3 - Rue des Sports				
Résidence les Magnans	St Orens	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons du T3 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Le Sebastopol	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 4-6 Rue de Sébastopol				
Au cours d'O	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 59 boulevard des minimes				
Bois Soleil	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T5 - Borderouge - TVA réduite en PSLA				
Carré Saint Sernin	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements BBC du T1 au T2 - 20 rue Merly - TVA réduite en Zone ANRU - Défiscalisation LMNP				
Confidence Daurade	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T2 au T4 - Quartier Croix Daurade				





Côté Sud	Toulouse	Arp foncier midi pyrenees	www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Appartements BBC du T1 au T5 - Borderouge				
Croix du Sud	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T5 - Chemin de Lespinet				
Escapade Occitane	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T2 au T4 - 51 et 53 rue Louis Plana				
Green Lodge	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements et maisons du T2 au T4 - 32 chemin de Bordeblanche				
L'Allée des charmes	Toulouse	Arp foncier midi pyrenees	www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Maisons T4				
L'Armstrong	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 50, Boulevard des Minimes				
L'Aurore	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T5 - 96 Chemin Lanusse				
L'Ecrin des minimes	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements du T1 au T3				
L'Hemera	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - 96 chemin de Lanusse				
L'Ikebana	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T4 - Allée du grand selve				
La Rotonde	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	05 61 63 30 40
Appartements et maisons du T2 au T4				



Soyez les premiers à choisir...



Toulouse Saint-Simon

Cugnaux

Duplex-Jardin®

Un concept immobilier innovant, pensé pour vous, à la fois original et séduisant : une grande villa carrée composée de quatre logements individuels en duplex avec jardin et garage individuels. La construction de type traditionnel et les aménagements extérieurs sont pensés et aménagés avec soin, de sorte que chaque Carré de l'Habitat est une petite copropriété à taille humaine, économique au quotidien. Un projet immobilier neuf coup de cœur pour un achat d'appartement passion !

Découvrez également Lombez et Gardouch.

Prochainement : Lauzerville et Villeneuve-Tolosane.

Lancement commercial le 4 octobre 2013 lors du salon de l'immobilier de Toulouse !

Renseignements sur place :
Parc des Expositions de Toulouse
Rond Point Michel Benech - 31400 TOULOUSE

carre-habitat.com

Agence de Toulouse ✆ **05 61 16 54 33**





Le Carré des Pionniers	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Chemin Lespinet				
Le Carré Tolosa	Toulouse	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	05.34.31.96.96
Appartements BBC du T2 au T5 - 294 route de Launaguet				
Le Mosaique	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - Rue de Cugnaux				
Les Allées Buissonnières	Toulouse	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements BBC du T2 au T4				
Les Aromes	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 110 112 Avenue de Fronton				
Les Balcons du Lac	Toulouse	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4 - place Abbal				
Les Hauts de la gloire	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue de la Gloire				
Les Jardins d'Hestia	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T1 au T5				
Les Jardins de Bastiat	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T4 - 39 rue bastiat				
Les Naturelles de Croix Daurade	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Maisons BBC du T3 au T5 - au croisement de la route d'Albi et Théodore de Banville				
LES Walkyries	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T5				


Les Nouvelles Floralies - Groupe des Chalets

KaleLithos, Promoteur Immobilier de logements économiques, écologiques et innovants













Construisons ensemble votre avenir en Midi-Pyrénées !





Rejoignez-nous sur facebook

www.kalelithos.fr

Tél : 05 65 69 39 35 ou 05 61 06 80 93



Lindbergh	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Jacqueline Auriol				
Lou Garden	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements BBC du T2 au T4 - Défiscalisation Scellier				
Murmures d'un parc	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements du T2 au T5 - Adresse 61 AVENUE DE CASTRES				
Osmose	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 65, Chemin de Moulis				
Première Loge	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T4 - 107 Avenue de Castres				
Pythagore TR1	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T3 - 16 allée de Bellefontaine - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence les Albizias	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - Borderouge - TVA réduite en PSLA				
Solarys	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC Borderouge				
Théano	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T2 au T5				
Villa Arnaga	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements BBC du T2 au T4 - 190 rue Edmond Rostand				
Villa Minim's	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements BBC du T1 au T4 - avenue de fronton				
Villa Trévise	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - Avenue du Château d'eau - TVA réduite en PSLA				
La Ramée Résidentiel	Tournefeuille	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements du T2 au T4				
Verdalys	Tournefeuille	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements et maisons BBC du T2 au T5				

HAUTE-PYRÉNÉES

Résidence Tourmalet	La Mongie	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T3 - boulevard de tourmalet - Défiscalisation LMNP				

TARN

Résidence le Fer Servadou	Albi	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
Résidence Saint-Rémy	Albi	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
Les Villas Sigolene	Lagrave	Kalelithos	/www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Maisons du T2 au T4				
L'Orée du Bois	Marssac/Tarn	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons BBC T4 - lieu dit le moulas				
Le Hameau de Lauzat	Mirepoix	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons BBC T4 - lieu dit le moulas				

Les nouveaux territoires urbains, signes du dynamisme métropolitain

Les opérations publiques d'aménagement en cours sur la métropole, si elles ne représentent pas la majorité des programmes de logement neufs, permettent d'ouvrir de nouveaux espaces à la construction dans la perspective d'un urbanisme cohérent et durable.



> En créant, dès 2006, un EPFL (établissement foncier local) la communauté urbaine du Grand Toulouse, devenue depuis Toulouse Métropole, affichait clairement sa philosophie. La maîtrise foncière représente la clé d'un développement susceptible de répondre à la croissance de l'agglomération, l'une des plus fortes au plan national, sans hypothéquer les nécessaires équilibres territoriaux tout en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation. Une démarche qui constitue, en amont, le socle opérationnel et la condition nécessaire d'une politique du logement particulièrement ambitieuse. Le PLH (programme local de l'habitat) de la métropole repose en effet sur un objectif de production de 6 000 nouveaux logements par an au minimum, dont 30% de logements sociaux. Ce qui représente en substance la construction de 100 000 à 110 000 logements d'ici à 2030. Un chiffre à peine susceptible, en théorie, de suffire aux besoins des quelque 10 000, voire 12 000, habitants qui doivent chaque année venir grossir les rangs de la population de la grande agglomération selon les projections, il est vrai parfois contestées, de l'INSEE.

Ecoquartiers, mixité sociale et des fonctions

La mise en œuvre de cette politique s'appuie essentiellement sur un ensemble d'opérations publiques d'aménagement dont la réalisation doit s'échelonner sur le court, moyen ou plus long terme. Cheville ouvrière de Toulouse Métropole en la matière, la SEM Oppidéa, issue du regroupement des trois sociétés d'économies mixtes, SETOMIP, SEM Constellation et SEM Colomiers qui maillaient auparavant le territoire de l'agglomération, est aujourd'hui chargée de la maîtrise d'ouvrage déléguée d'une douzaine d'opérations, dont huit en cours de commercialisation, sur tout le territoire de la communauté urbaine. Des opérations qui représentent la synthèse des grands principes prévalant dans la stratégie d'urbanisme de



la communauté urbaine : prise en compte du développement durable articulée sur la réalisation d'écoquartiers, mise sur le marché de logements à des coûts abordables, proportion conséquente de logements sociaux, locatifs ou en accession sociale à la propriété, mixité sociale et des fonctions, habitat, commerces, activités économiques, desserte par les transports en commun, répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire. A travers leur diversité et des formes architecturales innovantes, ces opérations dessinent le nouveau visage d'une métropole tournée vers le futur.

Près de 2 900 logements en cours de commercialisation sur huit opérations.



- ZAC Andromède (Blagnac et Beauzelle). Environ 4000 logements prévus sur 210 hectares

La ZAC Andromède, comme la ZAC Monges Croix-du-Sud, représente des opérations majeures qui se traduisent par la création d'un nouveau pan de ville au nord-ouest de l'agglomération, à proximité immédiate du pôle aéronautique.
En cours de commercialisation : 984 logements. Programmes : Kaufman & Broad (Onys, Nacre, Agate, Ambre) ; Urbis (Play) ; Nexity (Opus 11) ; Oppidéa (Sirrah) ; Pragma (Résidence Oh !) ; Promologis ; Kaléithos (résidence Danaé) ; Nouveaux Constructeurs (résidence Albana) ; Habitat Toulouse (Les Clairières de Barricou).



- ZAC Monges Croix-du-Sud (Cornebarrieu). 1 200 logements prévus sur 57 hectares

La ZAC Monges Croix-du-Sud s'inscrit dans un environnement verdoyant et bocager, en liaison avec l'ancien village.
En cours de commercialisation : 439 logements. Programmes : Européan Homes (Les Clairières de Monges) ; ADN Patrimoine (Eden Rock) ; Nouveaux Constructeurs (Les Récréatives) ; Urbat ; Pragma (Natura Lodge).

- ZAC Ramassiers (Colomiers)

La ZAC des Ramassiers est l'une des plus anciennes ZAC de l'agglomération, avec 1967 logements prévus sur 138 hectares. 114 logements sont aujourd'hui en cours de commercialisation.



- ZAC Tucard (Saint-Orens). 1 375 logements prévus sur 36 hectares

La ZAC Tucard, sur l'un des rares fonciers libres de Saint-Orens, au sud-est de l'agglomération fait l'objet d'une mise en œuvre progressive articulée autour de trois quartiers.
En cours de commercialisation : 180 logements environ. Programmes : Pragma ; Procivis ; Saint-Agne Promotion ; Toulousaine d'Habitation ; Arcade ; Bouwfonds Marignan ; Procivis.

- ZAC Las Fonses (Villeneuve-Tolosane)
La ZAC Las Fonses, au sud-ouest de l'agglomération, en cours de lancement, représentera environ 5 00 logements sur plus de 13 hectares.

- ZAC Balma-Gramont (Balma et l'Union). 1 700 logements prévus sur 104 hectares, dont 1 250 logements sur 31 hectares pour Vidailhan.
La ZAC Balma-Gramont s'articulera, sur les côteaux en première périphérie de Toulouse, autour de quatre quartiers permettant d'associer habitat, bureaux, avec des fonctions bien différenciées. Le premier quartier en cours de réalisation concerne celui de Vidailhan, primé au niveau national dans le cadre du concours des écoquartiers.
En cours de commercialisation : 340 logements. Programmes : Crédit Agricole Immobilier (Les Hauts de Balma) ; Oppidéa (Le Piano d'Alice) ; Pitch Promotion (Les Vergers de Balma) ; Pragma (Villa Hédonia) ; Saint-Agne Promotion (Les Allées de Balma) ; Bouwfonds Marignan (Galiléa) ; Groupe Carrère (Oréa) ; Kaufman & Broad (Les Grands Chênes) ; Les Chalets (programme d'habitat participatif).

- ZAC Borderouge – Carré de la Maourine (Toulouse). 1 200 logements prévus sur 11 hectares.
Le Carré de la Maourine représente la dernière phase de la ZAC Borderouge, au nord de Toulouse. Plusieurs équipements publics, dont le Métronum salle des musiques actuelles, sont en cours de réalisation sur un espace qui accueille également la station de tête de la ligne B du métro.



En cours de commercialisation : 375 logements. Programmes : Belin Promotion (L'île ô Jardins) ; Oppidéa et Procivis (Les Jardins Verticaux) ; Saint-Agne Promotion (Métropolitan Garden) ; Bowfond Marignan (Solarys).

- ZAC Cartoucherie (Toulouse). 3 100 logements prévus sur 33 hectares. (cf. article)
La ZAC de la Cartoucherie, sur un l'ancien site de GIAT Industrie, représentera un nouveau territoire urbain exemplaire en matière d'écoquartier. Près de 500 logements sont actuellement en cours de commercialisation. Programmes Pragma/ Crédit Agricole Immobilier/ Patrimoine ; Promologis/ Promopyrène/ Cogedim/Pitch Promotion ; Eiffage/Colomiers Habitat ; SA Les Chalets/ AERA ; Habitat Toulouse.

La Cartoucherie, premier écoquartier de Toulouse

Conçu dans le cadre d'une large concertation entre aménageur, opérateurs du logement et riverains, le futur quartier de la Cartoucherie s'inscrit dans la volonté affirmée de concilier développement durable et densité urbaine.

> Sur un terrain de 33 hectares, libéré par le départ de GIAT Industrie, la ZAC de la Cartoucherie va permettre la construction de 3 100 logements avec 6 000 m² de commerces, 90 000 m² de locaux d'activités et d'enseignement supérieur, ainsi que divers équipements publics.

Conçu par les urbanistes Alain Marguerit et Bernard Paris, le futur quartier, entre l'avenue de Grande-Bretagne et l'avenue de Lombez, à l'ouest de Toulouse intramuros, doit privilégier la diversité sous toute ses formes, sociale, générationnelle, fonctionnelle, mais aussi diversité des formes architecturales. 35% de logements sociaux et 25% de logements en accession aidée sont ainsi prévus.

Mais la Cartoucherie est aussi, et surtout, appelé à devenir le premier écoquartier de Toulouse intramuros. Un quartier emblématique en matière de développement durable avec une conception bioclimatique des bâtiments, un chauffage collectif, des espaces verts conséquents, une récupération des eaux pluviales, la priorité accordée aux déplacements doux, piétons et vélos, et aux transports en commune avec une desserte par la ligne de tramway Arènes-Blagnac.

Une première tranche est en cours de lancement dont les travaux, retardés pour cause imprévue de dépollution, doivent démarrer courant 2014.

580 logements sont prévus dans ce cadre, avec 18 000 m² de bureaux, un groupe scolaire, ainsi que l'Ecole régionale de santé. La sélection des opérateurs s'effectue dans le cadre de groupement associant maître d'ouvrages, promoteurs privés et/ou bailleurs sociaux, et architectes maîtres d'œuvre. Plusieurs équipes lauréates ont ainsi déjà été retenues dans ce cadre.



- Le groupement Pragma, Crédit Agricole Immobilier, Patrimoine Languedocienne (architectes : Manuelle Gautrand Architecture, Vigneu et Zilio Architectes, Atelier David Besson-Girard Paysagistes) va réaliser le long de l'avenue de Grande Bretagne un ensemble de 173 logements, du T2 au T5, dont 43 logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété, ainsi que 600 m^2 de commerces en rez-de-chaussée et 104 places de parking en sous-sol. Un programme articulé autour d'un cœur d'îlot paysager avec 21 volumes de hauteur variable et de vastes surfaces extérieures, balcons et terrasses.

- Le groupement Promologis - Promo Pyrène, Cogedim, Pitch Immobilier (architectes : Agence Puig-Pujol Architectures) propose un programme de 148 logements, avec une majorité de grandes surfaces, T3, T4, T5, au cœur même du nouveau quartier, non loin du parc du Barry et de la place des Halles. Tous les logements, pourvus de larges terrasses, bénéficient d'une double ou triple orientation et sont ouverts sur le cœur d'îlot et l'espace public paysager. L'ensemble du programme est, logiquement, labellisé BBC. Promologis s'est par ailleurs engagé à réaliser un bâtiment répondant à la norme Passiv'Haus avec une consommation énergétique totale inférieure à 120 kWh/m^2/an.

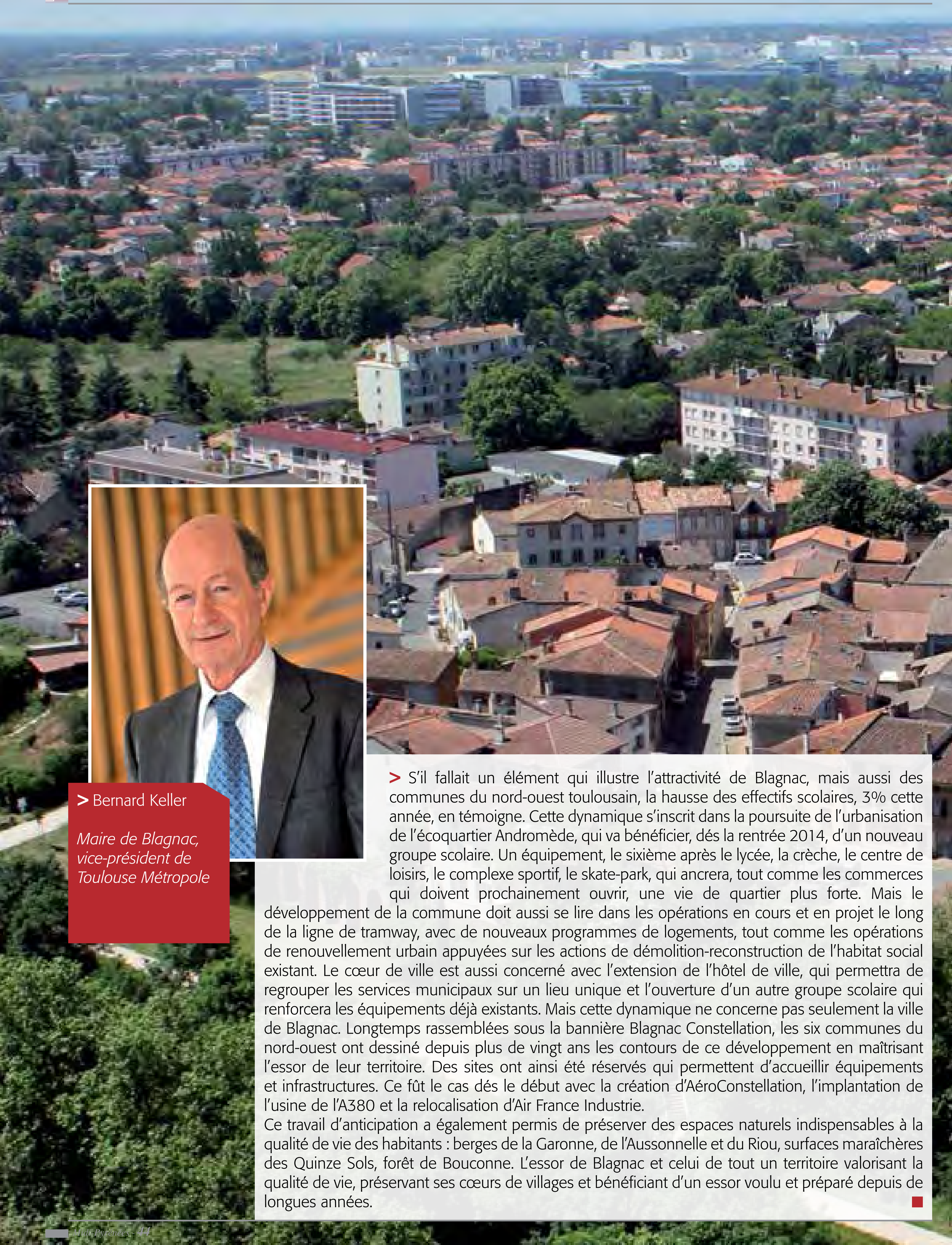
- Le groupement Eiffage Immobilier/Colomiers Habitat (architectes : Agence SCAU) va construire 96 logements, dont 20% de locatifs sociaux et 6% en accession sociale à la propriété. Le projet repose sur une utilisation de l'espace offrant de larges ouvertures avec un jardin intérieur paysagé. Un espace semi-public permet d'accéder aux logements. Autre élément remarquable, une récupération des eaux pluviales grâce à un bassin de stockage de 570 m^2, situé en cœur d'îlot, permettant un arrosage du jardin intérieur et des espaces végétalisés.



- L'organisme de logement social Habitat Toulouse lance pour sa part un programme de 94 logements, dont 85% locatifs sociaux et 15% en accession sociale à la propriété, ainsi que 260 m² de locaux d'activités. Confiée en conception-réalisation à l'entreprise GBMP et à l'agence d'architecture Cardette-Huet, cette opération de quatre bâtiments au dessin compact et contemporain, avec des balcons préfabriqués accrochés aux façades, se distingue par des performances énergétiques qui vont au-delà du cahier des charges du futur écoquartier grâce à une orientation, une inertie thermique et une isolation par l'extérieur assurant des coefficients Bbio de -52% et CEP (coefficient énergétique de référence) de -23% par rapport à la règlementation thermique. Originalité, une structure poteaux-poutres et façades porteuses, sans murs de refends intérieurs, permet, au grès des occupants, une modularité des logements par des cloisons démontables.

- Autre opération remarquable dans le cadre de cette première tranche, un programme d'habitat participatif de 90 logements, dans le cadre d'une SCI APP (accession progressive à la propriété), doit être réalisé par le groupe d'habitat social Les Chalets.





> Bernard Keller

Maire de Blagnac, vice-président de Toulouse Métropole

> S'il fallait un élément qui illustre l'attractivité de Blagnac, mais aussi des communes du nord-ouest toulousain, la hausse des effectifs scolaires, 3% cette année, en témoigne. Cette dynamique s'inscrit dans la poursuite de l'urbanisation de l'écoquartier Andromède, qui va bénéficier, dés la rentrée 2014, d'un nouveau groupe scolaire. Un équipement, le sixième après le lycée, la crèche, le centre de loisirs, le complexe sportif, le skate-park, qui ancrera, tout comme les commerces qui doivent prochainement ouvrir, une vie de quartier plus forte. Mais le développement de la commune doit aussi se lire dans les opérations en cours et en projet le long de la ligne de tramway, avec de nouveaux programmes de logements, tout comme les opérations de renouvellement urbain appuyées sur les actions de démolition-reconstruction de l'habitat social existant. Le cœur de ville est aussi concerné avec l'extension de l'hôtel de ville, qui permettra de regrouper les services municipaux sur un lieu unique et l'ouverture d'un autre groupe scolaire qui renforcera les équipements déjà existants. Mais cette dynamique ne concerne pas seulement la ville de Blagnac. Longtemps rassemblées sous la bannière Blagnac Constellation, les six communes du nord-ouest ont dessiné depuis plus de vingt ans les contours de ce développement en maîtrisant l'essor de leur territoire. Des sites ont ainsi été réservés qui permettent d'accueillir équipements et infrastructures. Ce fût le cas dés le début avec la création d'AéroConstellation, l'implantation de l'usine de l'A380 et la relocalisation d'Air France Industrie.

Ce travail d'anticipation a également permis de préserver des espaces naturels indispensables à la qualité de vie des habitants : berges de la Garonne, de l'Aussonnelle et du Riou, surfaces maraîchères des Quinze Sols, forêt de Bouconne. L'essor de Blagnac et celui de tout un territoire valorisant la qualité de vie, préservant ses cœurs de villages et bénéficiant d'un essor voulu et préparé depuis de longues années.

Nord-Ouest. Un pôle majeur de développement

Premier secteur industriel de la grande agglomération, le nord-ouest, autour des communes rassemblées dans l'ancien SIVOM Blagnac Constellation, développe une offre de logements à la mesure de son dynamisme économique.

> En 2017 le nouveau Parc des Expositions de l'agglomération toulousaine ouvrira ses portes sur les communes d'Aussonne et de Beauzelle. Un équipement à vocation régionale qui devrait favoriser le rayonnement de l'agglomération et conforter sa position dans le concert des grandes métropoles françaises. Mais au-delà le projet marque aussi les ambitions du grand Toulouse à l'échelle européenne. Dans ce sens il n'est pas innocent qu'ait été choisi, pour concevoir cet équipement majeur, quelque 70 000 m² de surface, l'un des grands noms de l'architecture internationale, le néerlandais Rem Koolhass. Et ce n'est pas non plus totalement par hasard que le lieu choisi pour l'implantation d'un équipement susceptible d'accueillir des visiteurs de tout le continent se situe à deux pas non seulement de l'aéroport, mais aussi du centre vital de l'industrie aéronautique européenne, avec une « marque » qui bénéficie à juste titre d'une notoriété au niveau mondial, le siège et les principales unités de production d'Airbus.

L'activité aéronautique représente, historiquement, le grand atout de ce territoire. Bernard Keller, maire de Blagnac mais aussi vice-président de Toulouse Métropole, ne manque pas de le rappeler, ce sont plus de 35 000 emplois, sur sa seule commune, dont une grande majorité liés à l'aéronautique, qui portent aujourd'hui le dynamisme économique de toute l'agglomération. Ainsi Blagnac, à qui il faut certes ajouter Colomiers et Saint-Martin du Touch, de l'autre côté des pistes de l'aéroport, à l'exact opposé, géographiquement parlant, du deuxième grand pôle d'activité au sud-est

de celui-ci, avec Labège Innopôle, le parc du canal et l'Agrobiopôle, demeure le véritable moteur économique du grand Toulouse. Mais le territoire qui s'étend donc, au-delà de Blagnac, au nord-ouest de l'agglomération, possède un deuxième atout, non négligeable. Un vaste espace rural, ou semi-rural, qui autorise la mise en œuvre, en matière d'urbanisme, du développement nécessaire pour accueillir la population mobilisée autour de ce bassin d'activité.

Valoriser la dynamique économique

La sagesse, et la clairvoyance des élus locaux, et notamment de Bernard Keller, véritable promoteur du projet, fût au milieu des années 90, de créer une structure intercommunale, le SIVOM Blagnac Constellation, aujourd'hui fondu dans la communauté urbaine Toulouse Métropole, regroupant six communes : Aussonne, Beauzelle, Blagnac, Cornebarrieu, Mondonville et Seilh. Avec une stratégie affirmée : appuyer la dynamique « naturelle » liée au pôle industriel, en assurant la maîtrise et une bonne gestion de ses effets sur le territoire. C'est grâce à cette stratégie qu'a pu être rapidement mise en œuvre la ZAC Aéroconstellation dont la création a été déterminante pour l'implantation de l'usine des A380. Et c'est en toute logique que furent lancées, pour répondre à un besoin de logements qui ne concernait pas en l'occurrence ce seul territoire mais l'ensemble de l'agglomération toulousaine, les deux ZAC Andromède, sur les communes de Blagnac et Beauzelle, et Monges-Croix-du-Sud sur celle de Cornebarrieu.

Le premier écoquartier de l'agglomération

Avec 4 000 logements, dont 25% d'individuels et 75% en collectifs, en perspective sur 210 hectares, Andromède représente véritable nouveau pan de ville. Mais il s'agit aussi du premier écoquartier, avec 70 hectares d'espaces verts, mis en œuvre dans l'agglomération. Conçu



selon le principe de mixité qui prévaut désormais pour toutes les opérations d'aménagement, le quartier, qui privilégie les déplacements doux et est desservi par le tramway, doit aussi accueillir 200 000 m^2 de bureaux et 11 000 m^2 de commerces de proximité à côté d'un ensemble d'équipements publics. Aujourd'hui près de 1000 logements sont en cours de commercialisation dans le cadre d'une dizaine de programmes. Moins ambitieuse, Monges, qui représentera 1 000 logements sur 57 hectares, dont un parc de 12 hectares à tous les aspects d'une ville à la campagne, avec environ 450 logements en cours de commercialisation. Si ces opérations concentrent logiquement l'essentiel des nouveaux programmes de logements, d'autres sont cependant en cours, à Blagnac, au cœur de la ville, en particulier le long de l'axe formé par la ligne de tramway. Des programmes qui représentent plus de 400 logements, réalisés par des opérateurs comme Urbis, Acantys, Flogui, Vinci Immobilier, Asset Promotion ou le groupe Patrimoine pour un programme de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété. Au début 2014 sera par ailleurs livrée la nouvelle résidence des Saules, dans le quartier des Barradels, une opération de démolition-reconstruction de 200 logements assurée par la société de HLM La Cité Jardins.

Une forte demande résidentielle

Les communes qui assurent la transition entre la partie la plus urbanisée du territoire et l'espace encore marqué par une dominante rurale doivent elles aussi faire face à une demande résidentielle croissante sans hypothéquer leur caractère premier. D'autant que le prolongement en direction de Grenade, lié à l'ouverture du Parc des Exposition, d'une voie rapide, la « Voie Lactée » va encore favoriser les liaisons avec la ville centre de l'agglomération. A Seilh le futur quartier de Laubis, qui devrait entrer en phase opérationnelle l'année prochaine, répond à cette exigence. Sélectionné dans le cadre du concours européen d'urbanisme Europan, Laubis doit permettre, selon le programme élaboré par l'équipe lauréate d'architectes-urbanistes, la construction d'environ 600 logements, de typologie variée, destiné au marché libre et sociaux, sur une vingtaine d'hectares. L'ensemble devant évidemment répondre aux critères du développement durable dans le cadre, désormais classique, d'un écoquartier. Plus à l'ouest, la commune de Mondonville bénéficie d'une situation privilégiée, à l'orée orientale de la forêt de Bouconne. Deux projets sont en cours, destinés à développer une



offre nouvelle en matière de logements, mais aussi à requalifier le centre-bourg. L'opération Cœur de Ville se traduira ainsi, à côté de la construction d'une nouvelle mairie et d'une médiathèque, par la construction de 250 logements, avec 25% de logements sociaux, dans de petits immeubles avec des commerces en rez-de-chaussée. A la périphérie, la future ZAC du Moulin, implique, selon les prévisions, la réalisation de 350 logements, individuels, intermédiaires et collectifs, dont 25% de logements sociaux, ainsi que divers équipements. Un aménageur devrait être désigné dans les prochains mois. ■

Le foncier, une difficile équation pour les communes du nord-est

Disponibilités limitées pour les communes de la première et de la deuxième couronne. Volonté de préserver des espaces naturels et agricoles pour les localités plus éloignées. La prise en compte d'un nécessaire développement doit désormais éviter l'étalement pavillonnaire.

> Pour l'ensemble des communes situées au nord-est de l'agglomération toulousaine, de la vallée de l'Hers aux frontières du Tarn, l'ouverture de l'autoroute A68 Toulouse-Albi, en 1996, représente un double avantage dont les effets n'ont pas fini de se faire sentir. En libérant l'ancienne route d'accès à la métropole, la RN88, encombrée auparavant par un trafic pléthorique, elle a rendu en partie aux collectivités une tranquillité depuis longtemps oubliée. Un bourg comme Saint-Jean, par exemple, était traversé avant cette mise en service, par un véritable flot de véhicules, poids-lourds compris… L'autre intérêt de cette voie rapide est sans conteste d'avoir permis de rapprocher singulièrement de la métropole régionale les communes les plus éloignées. Ainsi il ne faut aujourd'hui pas plus, voire moins, de quinze minutes pour rallier la ville centre de la grande agglomération depuis la sortie ouvrant l'accès aux localités situées sur les rives du Tarn. L'une des caractéristiques premières de ce « quart nord-est », du moins pour les communes de première et deuxième couronnes, comme l'Union, Saint-Jean ou Montrabé, réside dans une urbanisation précoce, essentiellement constituée de lotissements pavillonnaires, qui ont généré une consommation d'espace souvent excessive. Ce qui limite aujourd'hui fortement leur capacité foncière. A l'inverse les communes plus éloignées, qui bénéficient d'un potentiel foncier encore préservé, mais aussi d'un niveau de prix plus attractif, sont confrontées à une demande qui représente certes un atout réel en termes de développement, mais les oblige aussi à mettre en œuvre une stratégie d'urbanisation dont les principes demeurent conditionnées par les prescriptions du SCOT, mises en œuvre à travers les PLU.



Eviter les constructions en diffus

Dans la deuxième catégorie, la petite ville de Bessières, représente une parfaite illustration de cette situation. Sur les rives du Tarn, et à deux pas du département du même nom, elle bénéficie d'une position effectivement privilégiée. L'augmentation très conséquente de la population, avec un gain d'un millier d'habitants environ entre 2000 et 2010 témoigne d'une attractivité à laquelle la relative proximité de l'A68 n'est certainement pas étrangère.
D'autant plus que le prix des terrains à construire demeure sans commune mesure avec celui des secteurs situés en première couronne de Toulouse, même si on enregistre désormais une certaine augmentation.
En outre avec une superficie d'environ 1670 hectares pour une population de 3 300 habitants, la commune devrait à priori offrir un potentiel foncier important. Mais Bessières souhaite aussi préserver son principal atout.
Ainsi que le rappelle le maire, Jean-Luc Raysséguier, 68% du terriroire sont classés, dans le cadre du PLU en zone naturelle ou agricole.
Une situation qui implique d'éviter autant que possible les constructions en diffus.
Les nouveaux logements se concentrent donc aujourd'hui, pour l'essentiel, sur un lotissement, avec une quarantaine de maisons de ville, organisées autour d'une « rue ».
Le groupement de logement social Patrimoine SA Languedocienne réalise par ailleurs, à travers la transformation d'une ancienne EPHAD, une résidence intergénérationnelle de 39 logements.
Un autre programme comprenant un petit collectif et des maisons individuelles, piloté par Colomiers Habitat, doit également démarrer avant l'été.

Limiter la consommation d'espace

Si Bessières reflète la réalité des localités inscrites dans la quatrième, voire cinquième couronne, Castelmaurou, Saint-Jean et l'Union caractérisent bien celle des communes situées en troisième, deuxième et première couronne du nord-est de l'aire urbaine.
Castelmaurou a connu une relative expansion à partir des années 1970, sans que celle-ci soit en mesure de remettre en question son caractère fondamentalement rural. Un principe qui guide aujourd'hui encore la stratégie d'urbanisation raisonnée mise en œuvre par la municipalité de Magali Schardt, premier magistrat de la commune.
Une politique articulée sur une offre en équipements publics, complétée par la construction d'une médiathèque, qui vise essentiellement au renforcement du tissu urbain existant en évitant toute consommation excessive d'espace.
Là encore les préconisations du SCOT, avec un maximum de 15 logements à l'hectare dans ce secteur, s'imposent aux documents d'urbanisme.
Dans ce contexte, la principale opération concerne



aujourd'hui un lotissement de 57 maisons individuelles par le groupe LotirPlus, dont 30% de logements aidés, non loin du centre-bourg.

Des disponibilités foncières limitées

Plus proche de Toulouse, Saint-Jean a connu une pression, en matière de logements, très précoce. Actuellement les réserves foncières sont d'autant plus limitées que la superficie de la commune n'excède pas 600 hectares.
Longtemps liée au développement pavillonnaire, l'expansion de la commune se traduit par une croissance démographique avec une population atteignant aujourd'hui 10 500 habitants.
La création de nouveaux logements ne peut désormais se faire que de manière parcimonieuse, avec de petits programmes utilisant les rares espaces disponibles, ou à travers un renouvellement sur des sites déjà construits. Après la construction d'une résidence de 74 logements, dont une trentaine de logements « seniors » par le groupe de logement social Les Chalets, la seule opération actuellement en cours est un programme de 58 logements, collectifs et maisons de ville, par le groupe SCCV Gaubert à proximité de la clinique.
A plus long terme certains secteurs, susceptibles d'une ouverture à l'urbanisation ont été identifiés dans les secteurs de l'Estaquebiau, Belbèze et Flotis, qui pourraient encore accueillir quelques centaines de logements.
Au contact direct de la ville-centre, l'Union a fait très tôt, au même titre que Saint-Jean, l'objet d'un développement urbain en prise directe avec celui de la ville rose.
La rareté du foncier aménageable disponible se traduit, au-delà d'une politique assumée par l'actuelle municipalité, par la difficulté pour la commune de répondre aux exigences du PLH de la communauté urbaine du Grand Toulouse.
La présence sur le territoire de l'Union d'une faible

> Magali Schardt

Maire de Castelmaurou

Un développement compatible avec les principes de l'Agenda 21

> Vous êtres confrontée à une demande importante en matière de logements. Quelle est votre politique en la matière ?

Magali Schardt : Nous sommes une commune péri-urbaine, mais avec l'essentiel de notre territoire en zone verte ou agricole. Il est essentiel de conserver ce patrimoine naturel. Il convient de renforcer avant tout le coeur du village. Aujourd'hui la seule opération d'envergure concerne le programme de LotirPLus. Mais nous avons aussi un projet de construction d'une petite résidence d'une dizaine de logements sociaux sur un terrain dont nous avons fait l'acquisition.

IME : Comment voyez-vous le développement de Castelmaurou ?

Magali Schardt : Tout d'abord il doit s'agir d'un développement durable, en accord avec les principes de notre Agenda 21. Il doit s'appuyer sur une offre d'équipements publics. Avec la future médiathèque, un projet architectural contemporain de grande qualité, nous disposerons d'un équipement culturel de premier ordre. Ce développement doit enfin être mesuré, un objectif de 5000 habitants à l'horizon 2020 me paraît raisonnable.

IME : Disposez-vous encore de réserves foncières ?

Magali Schardt : Très peu. Nous envisageons donc des acquisitions foncières, dans la mesure du possible et de manière raisonnée, pas question d'augmenter la pression fiscale ou l'endettement. Mais nous n'avons cependant pas l'intention d'ouvrir de nouvelles zones avant deux ans.

> Jean-Luc Raysséguier

Maire de Bessières

Le dynamisme économique de la commune soutient son développement

> Comment qualifiez-vous la spécificité de Bessières sur le plan territorial ?

JL Raysséguier : En fait nous nous situons au centre d'un triangle Toulouse-Albi-Montauban. Cette position est déterminante pour notre développement, dans la mesure ou nous sommes à la rencontre de trois dynamiques. Si nous appartenons à l'inter-SCOT toulousain, nous sommes aussi à la lisière des SCOT des deux autres villes.

IME : Quelle est votre stratégie en matière d'urbanisme ?

JL Raysséguier : La révision du PLU en 2014 va nous donner l'occasion d'ouvrir encore du foncier, mais dans des limites raisonnables. La demande est forte, en deux ans 230 maisons individuelles ont ainsi fait l'objet d'une demande de permis de construire. Mais nous souhaitons avant tout renforcer et densifier le centre-bourg. En évitant toutefois de dépasser R+2 pour les constructions nouvelles. Nous avons par ailleurs une politique volontariste d'équipements publics, qui se traduit par exemple, après le nouveau collège, par l'ouverture de l'espace multiactivités Armonia.

IME : Comment voyez-vous l'avenir de votre commune ?

JL Raysséguier : Bessières n'est pas une commune dortoir. Nous pouvons tabler, pour appuyer notre développement démographique, sur un potentiel réel, en termes d'activités économiques, dont témoigne par exemple le parc du Triangle qui représente plus de 600 emplois. L'ouverture prochaine d'un centre commercial de 4500 m² est aussi l'expression de ce dynamisme. ■

partie, environ 5 hectares, de la ZAC métropolitaine Gramont essentiellement située à Balma, offre quelques perspectives à moyen terme.
Dans l'immédiat, et avant qu'une petite ressource ouverte à l'occasion de la révision du PLU puisse être exploitée, les seules opérations, telles la réalisation d'un petit ensemble de vingt à trente logements collectifs, non loin du centre, ne peuvent compter que sur la mobilisation de quelques réserves parcellaires. ■

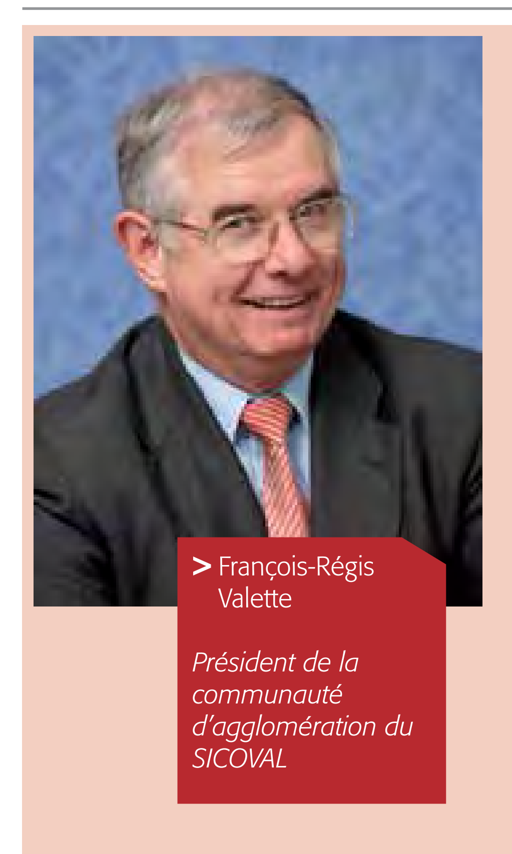
SICOVAL. Renforcer l'urbanisation de la ville dense, préserver les espaces naturels.

La deuxième intercommunalité de la grande agglomération toulousaine s'attache à développer une production de logements adaptée à son dynamisme démographique dans le cadre d'une politique d'urbanisme respectueuse de son capital environnemental.

> Lors de la création de la communauté urbaine du Grand Toulouse, le SICOVAL n'avait pas souhaité rejoindre la nouvelle entité intercommunale, préférant conserver sa pleine autonomie. Une décision justifiée autant pas une relative unité territoriale que par une histoire marquée par une forte intégration en matière de gestion mais aussi de développement économique. L'ancien syndicat intercommunal des côteaux et de la vallée de l'Hers, devenu depuis, au sud et sud-est de la métropole toulousaine, communauté d'agglomération pouvait en effet se prévaloir d'un véritable rôle de pionnier, au plan national même, en matière de solidarité collective et de coopération. Articulé autour de la mise en œuvre et de la montée en puissance de Labège Innopole, un des premiers pôles d'activité de l'aire urbaine, le SICOVAL avait su, bien avant les autres communes de la grande agglomération, jouer la carte d'une juste répartition de la manne économique et mettre en place une stratégie de développement urbain adaptée autant à la forte attractivité de ce territoire que respectueuse d'un environnement naturel largement préservé.

Sa proximité avec Toulouse ajoutée au dynamisme de son bassin d'emploi explique en toute logique la croissance démographique d'une intercommunalité regroupant 36 communes représentant près de 75 000 habitants, avec une prévision de 100 000 habitants à l'horizon 2030. Une perspective qui justifie la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat qui en est aujourd'hui à sa troisième version avec un objectif de construction de 1000 nouveaux logements par an. Mais, au-delà de son particularisme revendiqué, le SICOVAL s'inscrit aujourd'hui plus

Les Nouvelles Floralies - Groupe des Chalets



> François-Régis Valette

Président de la communauté d'agglomération du SICOVAL

> Notre politique en matière de logement s'inscrit dans le cadre de notre local de l'habitat, dont le troisième volet est en cours jusqu'en 2015. Nous poursuivons donc un effort en matière de construction de logements neufs, avec un objectif de 1000 nouveaux logements par an, dont 30% de logements sociaux. L'autre principe réside dans notre volonté de proposer des logements à des prix abordables, permettant l'accès à la propriété du plus grand nombre, en mobilisant par exemple des dispositifs comme le PSLA. Augmenter l'offre de logements représente une nécessité pour répondre à une demande importante avec environ 2000 nouveaux habitants chaque année sur le périmètre du SICOVAL. Mais nous nous inscrivons aussi dans le cadre du SCOT qui privilégie une urbanisation sur les secteurs relevant de la « ville intense ». Un critère qui concerne neuf communes dont six communes au nord du territoire, Ramonville, Auzeville, Castanet, Péchabou, Labège, Escalquens, et trois collectivités situées au sud à proximité d'un axe de communication important ou d'une zone d'activité, Baziège, Ayguevives et Montgiscard. Evoquer une densification du tissu urbain implique aussi de développer des formes innovantes, avec une typologie de logements variée, à l'exemple du hameau de la Crouzette, à Auzeville, rélisé à l'initiative de l'association AMO. Dans cette logique, et dans un proche avenir, plusieurs opérations d'envergure sont programmées, tel le futur écoquartier Floralies-Maragon, à Ramonville, la future ZAC d'Argento, à Auzeville, ou un écoquartier à cheval sur Castanet et Péchabou. Sans oublier le programme «Innométro », autour de la future tête de ligne du métro, sur Labège Innopôle, associant logements et activités tertiaires, lancé dès 2014. ■

largement dans la dynamique de développement de la grande agglomération. « En matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire nous sommes amenés à appliquer les préconisations du SCOT (schéma de cohérence et d'organisation territoriale) rappelle François-Régis Valette, maire d'Auzeville et président du SICOVAL. « Mais elles demeurent proches de notre propre stratégie, inscrite dans une charte de développement, entre autre mixité de l'habitat avec la construction de logements sociaux et préservation d'une large part du territoire réservée aux espaces naturels et agricoles ».

Un écoquartier en préparation

Un des éléments majeurs du SCOT réside dans la priorité accordée, en matière d'urbanisation, aux communes relevant du secteur classé « ville intense », les plus proches de la ville centre et, de fait, déjà largement urbanisées. En l'occurrence Ramonville Saint-Agne, véritable porte d'entrée de Toulouse, Auzeville et Castanet-Tolosan. A titre d'exemple débutait ainsi au mois de juin dernier sur les côteaux de Ramonville la construction de la résidence des Nouvelles Floralies. Une opération confiée par la ville et le SICOVAL au groupe d'habitat social Le Chalets. Un projet lié au plan de sauvegarde d'une copropriété dégradée de 277 logements. Après acquisition de celle-ci une opération-tiroir a été lancée qui prévoit, avant la démolition de l'ancienne résidence, la construction de 311 logements dont 140 en accession sociale à la propriété, avec de petits collectifs, 11 maisons de ville et une douzaine de logements intermédiaires.

Une deuxième phase est ensuite prévue impliquant la construction de 200 logements, locatifs, en accession sociale ou destinés au marché privé. 14 logements participent par ailleurs à un programme d'habitat coopératif dans le cadre d'une SCI APP (accession progressive à la propriété). Mais cette réalisation s'inscrit plus largement dans un véritable projet urbain : l'aménagement du secteur Floralies-Maragon, dont elle représente en fait le premier volet, dans le cadre d'un véritable écoquartier. Près de 900 logements sont programmés d'ici à 2025, ainsi que 6 000 m² d'équipements publics, d'activités tertiaires et de surfaces commerciales, avec deux priorités : la



mixité sociale et le respect du développement durable. Le nouveau quartier pourra notamment bénéficier du réseau de chaleur avec chaufferie biomasse équipant les Nouvelles Floralies.

Renouvellement urbain

Confronté également à une forte demande, Castanet s'efforce d'apporter une réponse adaptée à travers une stratégie articulée sur un développement équilibré entre le centre et la périphérie de la commune. Avec l'inauguration, en juiller dernier, de la résidence Clos Elisa, une opération de démolition-reconstruction assurée par la société de logement social La Cité Jardins, 105 logements locatifs et 37 logements en accession sociale à la propriété ont été construits à proximité de la Halle Lauragaise.

Elément de la restructuration du centre-ville, cette opération s'inscrit dans la volonté de développer une offre de logements nécessaire pour accueillir un apport de population avec, souligne Arnaud Lafon, maire de Castanet, la perspective de 15 000 habitants d'ici à 2020. La Cité Jardins est par ailleurs l'opérateur d'une autre opération de renouvellement urbain concernant, à proximité du parc des Fontanelles, le quartier Camus. 102 logements collectifs, ainsi qu'un ensemble de maisons individuelles vont ici voir le jour, avec un lancement des travaux prévu au début 2014. Après l'aménagement de la ZAC Rabaudy qui représente 300 logements, par la SEMIVALHE, outil opérationnel de la ville, le grand projet concernant la périphérie réside dans celui du secteur de la Maladie, à la jonction des communes de Castanet et de Péchabou. Déclaré d'intérêt communautaire par le SICOVAL, celui-ci verra aussi à moyen terme, sur une trentaine d'hectares, la création d'un véritable écoquartier avec plusieurs centaines de logements en perspective.

Entre Ramonville et Castanet, Auzeville accueille sur son territoire l'Agrobiopole. Avec ses structures d'enseignement supérieur et de recherche elle justifie l'attractivité dont bénéficie la commune. Aujourd'hui la ZAC du Pont-de-Bois représente plus de 250 logements avec une résidence pour étudiants de 200 logements. Un nouvel îlot vient d'être inauguré, associant logements et commerces. Avec la mise en service de l'Ecole de formation aux métiers artistiques, une nouvelle résidence pour étudiants de 180 logements a ouvert ses portes. A la mi-2014 doivent par ailleurs être livrés sur la ZAC du Pont-de-Bois le Hameau de la Crouzette. Une opération originale d'habitat intermédiaire en accession à la propriété avec 55 logements, dont 11 maisons de ville, réalisés conjointement par Nexity, Spirit et organismes de logement social, la Cité Jardins et la Coopérative Toulousaine d'Habitation. ■

les différents sites d'activités de la Technopole Toulouse Sud-Est (réalisés ou en projet)
ligne A du métro
ligne B du métro
ligne de chemin de fer

Montauban Bordeaux Paris
Albi
Aéroport
Gare SNCF
Toulouse
Auch
Castres
Muret
Tarbes
Foix Espagne
Narbonne Montpellier Barcelone



Murétain, un développement économe de l'espace disponible

Confrontée à une demande croissante, la communauté d'agglomération du Murétain est engagée dans une politique d'urbanisme, et de production de nouveaux logements, en privilégiant l'équilibre entre les centres villes et les secteurs périphériques

> Avec environ 500 nouveaux habitants chaque année, Muret représente sans conteste l'une des communes, sinon la commune, qui connaît en proportion de sa population la plus forte progression démographique de l'aire urbaine toulousaine, voire du département de la Haute-Garonne. Une réalité qui témoigne d'une attractivité liée à la convergence de deux paramètres. La proximité de Toulouse, à quelques minutes par l'autoroute et la rocade, et un environnement naturel encore préservé, sur les rives de Garonne et la campagne commingeoise en arrière plan. Il convient d'ajouter le dynamisme d'une cité très vivante et bien équipée, dans la logique d'une histoire ou elle joua longtemps le rôle d'une véritable petite capitale pour le Comminges, assurant la liaison entre la métropole et le sud du département. Muret, qui compte aujourd'hui plus de 25 000 habitants, est aussi la troisième ville de Haute-Garonne en termes de superficie. Un potentiel et un atout majeur dans une logique de développement qui pourrait l'amener à une population de plus de 30 000 habitants dans les dix ans. Mais Muret joue aussi un véritable rôle de centralité par rapport à un bassin de vie intégré dans la troisième intercommunalité du département, la communauté d'agglomération du Murétain, forte de quatorze communes et environ 74 000 habitants. Un ensemble dont le développement s'appuie sur une dynamique économique certaine, grâce notamment à la zone d'activités de Muret et à la zone commerciale de Portet-sur-Garonne, avec près de 19 000 emplois.

Planifier l'urbanisation

Si elle s'inscrit dans un territoire relativement hétérogène, entre les communes les plus proches de Toulouse et celles plus éloignées dans

un espace rural ou semi-rural, la communauté d'agglomération du Murétain dispose d'un atout incontestable, partagé par la majorité de ces collectivités. Une proportion conséquente d'espace non bâti se traduit de fait par une capacité foncière non négligeable.

Du moins en théorie. « Face à la l'importance de la demande nous devons mettre en œuvre une politique d'urbanisme, et de construction de nouveaux logements, volontaire mais aussi raisonnée et prudente » souligne André Mandement, maire de Muret et président de la communauté d'agglomération du Murétain. «En premier lieu nous nous inscrivons dans les prescriptions du SCOT de la grande agglomération toulousaine, mais nous devons aussi répondre aux nécessité d'un développement nécessaire en préservant notre qualité de vie en évitant une consommation excessive de notre espace naturel ». Une politique qui implique en l'occurrence pour la ville de Muret, explique le maire, d'éviter les constructions sur les côteaux surplombant la rive droite pour privilégier un aménagement au sud de la ville, sur une vaste zone disponible entre l'autoroute A64 et la rive gauche de la Garonne. C'est le sens du projet « Muret 2025 » qui permettrait, sur près de cent hectares, la construction de plusieurs centaines de logements, de typologie variée. Un projet à long terme, mais qui se situe dans le prolongement d'un autre secteur qui fait aujourd'hui l'objet d'un aménagement dans le cadre d'une ZAC réalisée par la communauté d'agglomération. Destinée à créer un nouveau pôle d'activités à proximité de l'entrée sud de la ville, la ZAC « Porte des Pyrénées » accueillera pour l'essentiel, sur une trentaine d'hectares, des surfaces commerciales et des activités de loisirs. La stratégie d'urbanisme de Muret s'appuie par ailleurs sur un équilibre entre les divers secteurs de la ville. L'entrée nord est ainsi concernée aujourd'hui par un programme intégrant, après la construction de locaux tertiaires, d'un centre commercial et d'un complexe cinématographique. A proximité



un vaste ensemble de logements collectifs, le « square Maïmat », fait par ailleurs l'objet d'une opération de démolition-reconstruction, menée par l'organisme de logement social Promologis, avec 221 nouveaux logements locatifs ou en accession sociale à la propriété.

Favoriser la densification

Si les pôles les plus urbanisés du Murétain disposent d'une capacité foncière conséquente, le constat est d'autant plus valable pour les communes situées dans les zones rurales de la communauté d'agglomération. Ainsi Bernard Bérail, maire de Labarthe-sur-Lèze, à l'entrée de la vallée de la Lèze, après avoir du attendre la résolution d'un problème d'inondabilité d'une partie du territoire communal, a-t-il pu développer une offre de logements susceptible de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants, appuyée sur la mise en service d'un ensemble d'équipements publics, crèche pour la petite enfance, médiathèque, collège , gymnase, dans une véritable logique intergénérationnelle.
Près de 500 logements doivent être mis à court terme sur le marché, collectifs ou individuels, avec des opérations déjà en cours, réalisées par plusieurs promoteurs, groupe Delzon, Européan Homes, Khor Immobilier, Crédit Agricole Immobilier, Nexity, et résidence seniors toujours par le Crédit Agricole Immobilier. Aujourd'hui la communauté d'agglomération affiche sa volonté de produire des logements collectifs afin de favoriser une certaine densification. Mais les maisons individuelles, compte tenu de l'espace disponible, tiennent toujours une place conséquente, comme à Eaunes avec deux programmes de villas réalisés par Kaufman & Broad et LP Promotion et Promologis deux ensembles de respectivement 10 pavillons et 28 en PSLA.

Des opérations publiques d'aménagement

Situé en première couronne du grand Toulouse, Portet-sur-Garonne, inscrit, comme Muret, son développement dans le cadre d'une opération publique d'aménagement. Encore en préparation la future ZAC de Ferrié-Palarin, le long de la RD 120, devrait permettre à terme sur 70 hectares, selon les prévisions, la construction de 600 logements, dont plus de 30% de logements sociaux, ainsi que divers équipements publics, en privilégiant le développement durable. Autre projet d'aménagement à moyen terme, sur les communes voisines de Pinsaguel et Roquettes, la ZAC Bordes Blanches est désormais entrée en phase de préréalisation.
Un écoquartier devrait voir le jour sur un site d'une soixantaine d'hectares sur la base d'un programme mixte associant quelque 700 logements à côté d'équipements publics et de locaux d'activité dédiés à priorité à « l'économie verte ».

A l'ouest de Toulouse un développement maîtrisé pour un territoire très résidentiel



De la « ville nouvelle » de Colomiers à la densification raisonnée de Tournefeuille ou de Plaisance-du-Touch, les communes de l'ouest toulousain s'attachent à répondre à la demande de logements en préservant un cadre de vie de qualité

> Longtemps l'ouest toulousain, à deux pas des vertes collines du Gers et du bonheur dans les prés, avait paisiblement vécu, dans la tranquillité d'un milieu naturel encore largement préservé, tout en bénéficiant de la proximité de la ville centre. Une situation privilégiée qui a largement contribué à la vocation résidentielle de ce territoire. Et à une évolution longtemps marquée par une urbanisation « au fil de l'eau », avec une nette prépondérance des pavillons individuels. Mais ce secteur de la grande agglomération est de fait largement hétérogène. Intégrant, avec Colomiers, une véritable ville nouvelle née dans les années 60 autour d'une bourgade de 3000 habitants, devenue depuis la deuxième commune de Haute-Garonne avec plus de 35 000 habitants, aussi bien que des bourgs ayant largement conservés leur caractère semi-rural, tels Pibrac ou la Salvetat-Saint-Gilles, ou de pimpantes petites villes, à l'exemple de Tournefeuille ou de Plaisance-du-Touch le long de la route Toulouse-Lombez. L'autre phénomène majeur réside dans la présence d'une part conséquente du pôle industriel aéronautique, autour de Colomiers, qui a pu jouer, grâce à Airbus, un rôle essentiel pour le développement de ce secteur, et explique notamment la présence des nombreux habitants de nationalité britannique ou allemande qui ont ici élu, plus ou moins provisoirement, domicile. Ce qui, par ailleurs, n'est pas sans incidence sur le prix de l'immobilier.

Nouvelle centralité urbaine

Au sud de ce territoire Cugnaux bénéficiait de la présence de la base aérienne de Francazal, jusqu'à sa fermeture en janvier 2011. Si le maire, Philippe Guérin, peut à juste titre se désoler de l'abandon du projet de transformation du site en studios de production cinématographique, la ville met en œuvre une politique d'urbanisme associant interventions sur le centre et la périphérie. La construction d'un pôle culturel, avec médiathèque, salle de spectacle, école de musique, sur la place Léo Lagrange, doit ainsi permettre la création d'une nouvelle centralité urbaine. Un équipement complété par un programme immobilier, réalisé par le groupe Gotham avec la SNI, de 57 logements, livrés courant 2015, avec des surfaces commerciales en rez-de-chaussée. En limite de la commune de Villeneuve-Tolosane un écoquartier est en gestation, sur près de 6 hectares, avec une prévision d'environ 200 logements, dont 30%

de logements sociaux. A plus long terme 180 hectares, destinés prioritairement à l'habitat avec un potentiel de plusieurs centaines de logements sont réservés dans un secteur limitrophe de Plaisance et Tournefeuille.

Un politique de densification

Tournefeuille représente un exemple de ville dont le développement a été largement porté par la construction pavillonnaire. Même si les efforts de la municipalité de Claude Raynal, par ailleurs président de l'interSCOT de la grande agglomération, se traduit aujourd'hui par une certaine densification. La proportion de logements individuels est aujourd'hui inférieure à 70%, elle était de 90% au début de son mandat. La ville, qui compte quelque 26 000 habitants, mise sur une qualité de vie appuyée notamment sur une active politique culturelle. La récente création d'une salle de spectacle à l'architecture résolument contemporaine s'inscrit dans l'aménagement et la vaolrisation du centre ville. Si quelques programmes spécifiques sont en cours, tels une opération de Saint-Agne Immobilier non loin du centre-ville, ou un projet de Green City Immobilier, la principale opération concerne le secteur de Ferro Lebres, non loin du quartier toulousain de Lardenne. Longtemps retardée pour des raisons environnementales autant qu'économique, la ZAC Ferro Lebres, qui devrait rentrer en phase opérationnelle en 2014, intègrera sur 13 hectares la construction d'environ 300 logements, avec une typologie variée, et dans une logique de mixité fonctionnelle avec services et équipements publics.

Coup d'envoi pour la Ménude

Comme Tournefeuille, Plaisance-du-Touch mise sur la création d'un transport en commun en site propre, une ligne de tramway a même un moment été évoquée, pour améliorer une liaison avec Toulouse aujourd'hui quelque peu encombrée. En matière d'urbanisme il convient ici aussi de distinguer le court, le moyen et le long terme. Dans l'immédiat la ville a entrepris une requalification de son centre avec le Carré Bastide. Une opération d'une cinquantaine de logements, autour d'un espace public et d'un parc paysager, réalisée par le groupe VIAE, qui représente la première phase d'un programme qui comptera au total environ 110 logements. A long terme l'expansion de la commune reposera sur l'urbanisation du secteur de la Geyre, au sud-ouest de la commune. Plus de 80 hectares seraient concernés, dans le cadre d'une ZAC, sur un espace susceptible d'accueillir plus de 1 000 logements. Mais le principal projet qui prend aujourd'hui forme concerne l'aménagement du plateau de la Ménude. Après divers avatars, le projet de réalisation d'un vaste espace commercial, rebaptisé Val Tolosa, devrait démarrer courant 2014 pour une ouverture en 2016, avec 60 000 m^2 de surfaces de ventes, un hypermarché et 150 commerces. Un projet qui sert de pivot à toute l'urbanisation du plateau avec des locaux d'activités et plusieurs centaine de logements, destinés au marché libre ou sociaux comme une opération de près de 300 logements portée par le groupe des Chalets.

Une urbanisation volontariste

Sa proximité de Toulouse, en première couronne, impliquant pour Colomiers, qui a tôt développé zones d'activités industrielles et artisanales. Le développement de ce bassin d'emploi s'est historiquement traduit par une politique volontariste en matière de construction de logements. En témoigne l'aménagement de la ZAC des Ramassiers, aujourd'hui en cours d'achèvement, avec près de 2 000 logements. Au nord de la commune, la ZAC Garroussal Saint-Jean est par contre en plein développement. 950 logements sont prévus sur 42 hectares dans un site paysager avec 18 000 m2 d'espaces verts. Une première tranche de 350 logements, dont 20% de logements sociaux et 10% de logements destinés à des primo-accédants est en cours avec des programmes réalisés par Fonta, Cabrita Promotion, Pitch Promotion ou Green City Immobilier. D'autres secteurs susceptibles d'une urbanisation ultérieure ont été identifiés par la ville et la communauté urbaine, notamment, à l'ouest de la commune, celui de Triquebeurre, ou, à cheval sur les communes de Colomiers et Cornebarrieu, le secteur de Caillouris-Fourcade qui pourrait accueillir une zone mixte, activités économiques et habitat.





La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.



Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.

(Voir tableau suivant)

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.

- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m^2 utile en zone B et 2172 € en zone C

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.

- Frais de notaire réduits

- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.

- Accès aux aides au logement (APL accession)

- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> Repère

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
Coopérative Toulousaine d'Habitations	20 rue de Metz 31000 Toulouse	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Habitat Toulouse	27, rue Roquelaine 31069 Toulouse cedex	accession@habitatoulouse.fr www.habitatoulouse.fr	05 82 52 32 42 05 82 52 32 31 05 82 52 32 46
La Cité Jardins	18, rue de Guyenne BP 90041 31702 Blagnac cedex	contact@hlm-jardins.fr	05 61 71 79 94
Groupe Promologis	154bis, Allée de Barcelone BP 58505 31685 Toulouse Cedex 6	www.promologis.fr	09 70 80 85 85
Colomiers Habitat	8, Allée du Lauragais BP 70131 31772 Colomiers Cedex	www.colomiers-habitat.fr	0 811 567 567
Groupe des Chalets	30, rue de Metz 31000 Toulouse	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Tarn et Garonne Habitat	401, bd Irénée Bonnafous BP 239 82002 Montauban Cedex		05 63 91 70 00
PROCIVIS MP	30 bvd Carnot 31000 TOULOUSE	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58

LES PROGRAMMES NEUFS EN PSLA EN MIDI-PYRÉNÉES

Albi (81) – Saint-Rémy
Rue de Gardès — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de 4 et 5 pièces

Albi (81) – La Madeleine
Toulousaine d'Habitations
15 maisons du T3 au T5

Albi (81) – Fer Servadou
Lieu dit Bellevue — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de 4 et 5 pièces

Aucamville (31) - Résidence Marie Blanque
Chemin des Mazurié — Groupe Promologis
Logements collectifs du T2 au T4 BBC

Aucamville (31)
129 route de Fronton — Groupe Promologis
Appartement T2 au T4

Auterive (31) - Résidence Les Potiers
lieu dit Castellet — La Cité Jardins
Individuels du T3 au T5

Auzeville (31) — Hameau de la Crouzette
ZAC du Pont de BOIS — La Cité Jardins
Collectif du T4 au T5

Auzeville (31) — Hameau de la Crouzette
ZAC du Pont de BOIS — Toulousaine d'Habitations
15 logements du T2 au T5

Balma (31) – Les Aérostiers
Toulousaine d'Habitations
Appartements de T2 à T5

Balma (31) – Coté Balma
Toulousaine d'Habitations
5 maisons T5

Balma (31) – Résidence Botanica
Rue du Luan — Groupe des Chalets
Appts collectifs T3 et T4

Balma Vidailhan (31) – Résidence Botanica
Groupe des Chalets
8 appt du 2 au 4 pcs

Beauzelle (31) — Résidence Les Sources
Rue des Pins — La Cité Jardins
Collectifs du T3 au T5

Beauzelle (31) – Les Clairieres du Barricou
Rue de la Rhune — Habitat Toulouse
Appt T2 et T3 BBC

Belberaud (31) – Les Hauts de Belberaud
Habitat Toulouse
Villas T4 - Appartements T3 - BBC

Blagnac (31) - Îlot 22
Andromède — Groupe Promologis
Pavillons du T2 au T5

Blagnac (31) - Résidence des 3 Étoiles
Andromède — Groupe Promologis
Appartements T3

Blagnac (31) – Al'ferats
Andromède îlot 20a — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de T3 à T5

Blagnac (31) – Jean de Florette
Vieux chem. de Grenade — Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T4

Blagnac (31) — L'Esperanto
ZAC Andromède — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T5

Blagnac (31) – Le Play Time
Toulousaine d'Habitations
Appartements du T3 au T4

Blagnac (31) – Orion
Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T5

Blagnac (31) – Topaze
Rue Carrière — Toulousaine d'Habitations
Maisons ind. 4 pièces - Appt du T2 au T4

Blagnac (31) – Via Verde
Andromède — Groupe des Chalets
Appartements du 2 au 4 pièces

Blagnac (31) – Via Verde
Andromède — Groupe des Chalets
1 apt 3pcs de 64 m² à 164 400 €

Castanet (31)– Les Jardins de la Hall
Av de la république — La Cité Jardins
Logements : Collectifs du T2 au T4

Castelginest (31) – Domaine des Graves
Route de Pechbonnieu — Groupe des Chalets
Villas T4 et T5 - Appts collectifs T3

Castelmayran (82) – Résidence
Tarn et Garonne Habitat
Maisons individuelles de 4 pièces

Carbonne (31)– Les Jardins de Garonne
Av Aristide Briand — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles 4 pièces

Carbonne (31)– Résidence
Av de Toulouse — Colomiers Habitat
Logements : Collectifs T3 et T4

Colomiers (31)– Langres
Allée de Langres — Colomiers Habitat
Appartements : Collectifs de 4 pièces

Colomiers (31)– Garoussal 2
Colomiers Habitat
Appartements : Collectifs de T4 et T5

Comps-Lagrand'ville (12)– Le lucot
Aveyron Logement
Villas individuelles labellisés HPE

Cornebarrieu (31) — Résidence l'Eden Rock
Eco Quartier de Monges — La Cité Jardins
Individuels du T3 au T4

Cornebarrieu (31)– Le Coscorret
ZAC Monges — Groupe Promologis
Logements intermédiaires du T2 au T5 BBC, Certifiés H&E

Cornebarrieu (31)– Le Coscorret
ZAC Monges îlot B — Toulousaine d'Habitations
Appartements : Collectifs du T2 au T4

Creissels (12)– La plaine de Buech
Aveyron Logement
Villas individuelles labellisés THPE

Cugnaux (31) – Le Pré Fleuri
103, avenue de Toulouse — Groupe des Chalets
Du studio au 4 pcs. A partir de 109 400 €

Cugnaux(31) - Le Clos Rachéty
Chemin de la Vie Vieille — Groupe Promologis
Logements individuels et intermédiaires T3 et T4 BBC

Deyme (31)– Canto Coucut
Quartier Canto Cocut — Groupe Promologis
Villas T4 et T5, appartements T2 et T3

Donneville (31) - Bonhour
lieu dit Bonhour — La Cité Jardins
3 lgts intermédiaires du T2 au T3 et 2 ind. en T4 en THPE

Eaunes (31) - Champs des Vignes II
Groupe Promologis
Pavillons T4

Escalquens — Les Balcons du Pech
Chemin du Pech — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T4.

Fonsorbes (31) – Treize Vents — Groupe des Chalets
19 terrains à bâtir viabilisés à partir de 346m² et 78 460 €
18 maisons ind. 4 et 5 pcs à partir de 80 m² et 165 900 €

Fourquevaux (31) - Résidence Le Clos du Puits
Chemin de la Pérrière — Procivis MP
8 villas T4


Al'Ferats - Toulousaine d'Habitations

Fourquevaux (31) - Résidence Le Clos du Puits
Chemin de la Pérrière La Cité Jardins
Individuels du T3 au T5

La Salvetat St Gilles (31) – Le Domaine du Cézérou
chemin du Cézérou Groupe des Chalets
3 pcs à partir de 61m² et 139 900 €

La Salvetat St Gilles (31) – Villa Trévise
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles T3/T4 et appartements T3

La Salvetat St Gilles (31) - Le Parc des Pyrénées
Rue du Tourmalet Groupe Promologis
Pavillons T3

Launaguet (31) — Le carré des Écrivains
Chemin Boudou Toulousaine d'Habitations
Collectif T3/T4

Lavelanet (09)– SCI rive de Benaix
Rue Camille Pujol Procivis Pyrénées
6 Pavillons T4

Le Lherm (31)
Route de l'Aérodrome Groupe Promologis
Pavillons T3 au T4

Léguevin (31)– Domaine du Lac
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles T4/T5

Léguevin (31)– Commanderie Sud
- Groupe Promologis
Pavillons et appartements du T2 au T4

Léguevin (31)– Résidence Carreli
ZAC Carreli La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T3

L'Isle-en-Dodon (31) – Résidence La Bourdette
Rue Saint Adrien Colomiers Habitat
Individuels du T3 au T5

Lisle-sur-Tarn (81) – Le Rivalou
Colomiers Habitat
Appartements : 2 T3 et 13 T4

Longages (31) – La Grande Ardenne
Rue des Pyrénées Colomiers Habitat
Logements : 3 T4 et 1 T5

Marssac (81) – L'Oree du Bois
Rue des Trincades Toulousaine d'Habitations
maisons individuelles de 3 et 4 pieces

Mirepoix sur Tarn (31) – Le Moulas
Rue du moulas Groupe des chalets
Terrains : 12 Terrains à bâtir

Mirepoix sur Tarn (31) – Le Hameau de Lauzat
Rue du moulas Groupe des Chalets
4 terrains à batir viabilisésà partir de 69 500 €

Montauban (82) – Montauban Pomponne
Avenue Jean Moulin Groupe Promologis
Maisons individuelles de 4 pièces

Montauban (82) – Lanis - Chemin de la poudrette
Tarn et Garonne Habitat
5 maisons individuelles de 4 pièces

Montauban (82) – Les portes du Quercy
Rue Marcel Guerret Tarn et Garonne Habitat
1 maison de 3 pièces et 7 maisons de 4 pièces

Montlaur (31) – Les Moulins
Toulousaine d'Habitations
Maisons T4 et T5, appartements T3 et T4

Montrabé – le Clos du Levant
route de Lavaur Groupe des Chalets
3pcs à partir de 62m² et 151 100 €

Péchabou (31) - Lo Vilar de Puécabo
Chemin Jacqui Groupe Promologis
Logements collectifs du T2 au T4

Pinsaguel — O Village
36 rte d'Andorre Groupe Promologis
Logements collectifs du T2 au T4 BBC, Certifiés H&E

Plaisance du Touch (31) – Les Jardins du Touch
La Cité Jardins
2 individuels T4 en BBC

Portet/Garonne (31)
Toulousaine d'Habitations
8 maisons du T3 au T5

Ramonville (31) – Maragon Floralies
Éco-quartier Maragon Groupe des Chalets
Du 2 au 5 pcs à partir de 127 000 €

Roques sur Garonne (31)
Lieu Dit Côme Groupe Promologis
Appartements T2 au T4

St-Élix le château (31) – Les Jardins du Château
Groupe des Chalets
17 terrains à bâtir viabilisé à partir de 38 000 €

Saint-Jory (31) – Saint-Jory
Route de Saint-Caprais — Groupe Promologis
Maisons individuelles de 4 pièces

Saint-Jory (31) – La Clé des Champs
Toulousaine d'Habitations
8 maisons T3 et T4

Saint-Lys (31) – Les rossignols
1086 route de saint Thomas — La Cité Jardins
14 logements individuels T3 et T4

Salles-Curan (12) – Les gariguettes
Aveyron Logement
4 villas de label THPE

Salmiech (12) – Le theron
Aveyron Logement
4 villas de label THPE

Saint-Orens (31) – Belles Vues
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles 4 et 5 pièces, apts T2 et T3

Saint-Orens (31) – Les Magnans
ZAC Tucard — Toulousaine d'Habitations
3 maisons T4 et T5 et 6 appts T3 et T4

Saint-Orens (31) – Le Verger de St-Orens
Rue de la Traverse — Procivis MP
18 appartements du T2 au T4

Saint-Rome-de-Cernon (12)
Les égines — Aveyron Logement
8 villas de label THPE

Saint-Affrique (12) – Saint Vincent
Aveyron Logement
11 villas de label THPE

Saint-Sulpice/Lèze (31) – Le Domaine de Libre Lèze
Route de Marquefave — La Cité Jardins
Individuels T4

Sévérac-le-Château (12) – Le moulinou
Aveyron Logement
10 villas de label THPE

Seysses (31) – Résidence La Bastidette
Lieu dit Rabi — Toulousaine d'Habitations
10 maisons T3 T4 et T5

Seysses (31) – Résidence Louis Pasteur
Rue Pasteur — La Cité Jardins
3 collectifs du T1 au T3 en BBC

Toulouse (31) – Bois soleil
ZAC Borderouge — Toulousaine d'Habitations
Appartements : T3 T4 et T5

Toulouse (31)
Bach - F. Liszt - Beethoven - Schubert - Haendel
Zac Bourrassol — Habitat Toulouse
Villas T3 à T5 et appartements T2 au T5 BBC

Toulouse (31) – Le clos Durand
Rue Durand — Habitat Toulouse
Villas du T3 au T5 BBC

Toulouse (31) – Le Parc Saint-Léon
Rue Saint Léon — Habitat Toulouse
14 appartements BBC du T2 au T5

Toulouse (31) – Les Alizés
Rue de la Martinique — Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T5

Toulouse (31) – Edgar Degas
Rue Virginia Woolf — Habitat Toulouse
Appartements T3 et villas T4 BBC

Toulouse (31) – Le Beaulieu
Route de Launaguet — Procivis MP
24 Appartements du T2 au T4 et 3 Villas T4

Toulouse (31) – Les Jardins Verticaux
Rue Ste-Nathalie — Procivis MP
21 appartements du T2 au T4

Toulouse (31) – Les jardins de la Fraternité
Avenue de l'Hers — Habitat Toulouse
Appartements du T1 au T4 BBC

Toulouse (31)
Cartoucherie — Groupe Promologis
Appartements T2 au T4

Toulouse (31) – Les Jardins de Violette
Chemin des Izards — Groupe Promologis
Logements collectifs du T2 au T4

Toulouse (31) – îlot 1.4
ZAC Cartoucherie — Toulousaine d'Habitations
12 appartements du T2 au T5

Toulouse (31) – Les Albizias
Rue de la Martinique — Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T4

Toulouse (31) – Lucien Cassagne
Rue Lucien Cassagne — Groupe des Chalets
14 Appartements : 2 au 4 pièces BBC

Toulouse (31)
Rue de Cugnaux — Groupe Promologis
Appartements du T2 au T4

Toulouse (31) – Michel-Ange
61 rue Michel-Ange — Groupe Promologis
Appts collectif T3

Toulouse (31) – Théano
Toulousaine d'Habitations
47 appartements du T2 au T5

Toulouse (31) – Résidence Virginia
Rue Virginia Woolf — Toulousaine d'Habitations
35 appartements du T2 au T4

Toulouse (31) - Résidence Taléa
Route de Seysses — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T5

Tournefeuille (31) - Cottage de Tournefeuille
20 rue du Médoc — La Cité Jardins
4 collectifs du T1 au T3 en BBC

Versols et Lapeyre (12) – Les Ayrals
Aveyron Logement
Villas : 4 villas de label THPE

Villeneuve-Tolosane (31) – Le clos fleuri
128 route de Portet — Colomiers Habitat
Logements : 3 T4 et 4T5


La Llanura - Kaufman & Broad

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

- L'acquéreur accepte la livraison
  - Signature du procès verbal de livraison sans réserve
  - Paiement du solde
  - Remise des clefs
- L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
  - Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
  - Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
  - Paiement du solde
  - Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
  - Le promoteur vous remet les clefs
- L'acquéreur refuse la livraison
  - Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
  - Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
  - Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).

Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.

En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.

S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.

L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).

Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé.


La ROTONDE - Sagec

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !



Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.

Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.

La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.

Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements



> Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif en vigueur depuis le 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il incite les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché.
Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social). Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif est à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m^2), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :
- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?
- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au
bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.



• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.
Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].
Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.
2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.
La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.
Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.
Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien

à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'applique pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.

Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.

La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI.

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.



Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises



adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.



Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriété

La réforme du prêt à taux zéro plus, qui est entré en vigueur au 1er janvier 2013, vise deux objectifs simples :
- renforcer l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes
- soutenir l'effort de construction de logements neufs.

> *A savoir*

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

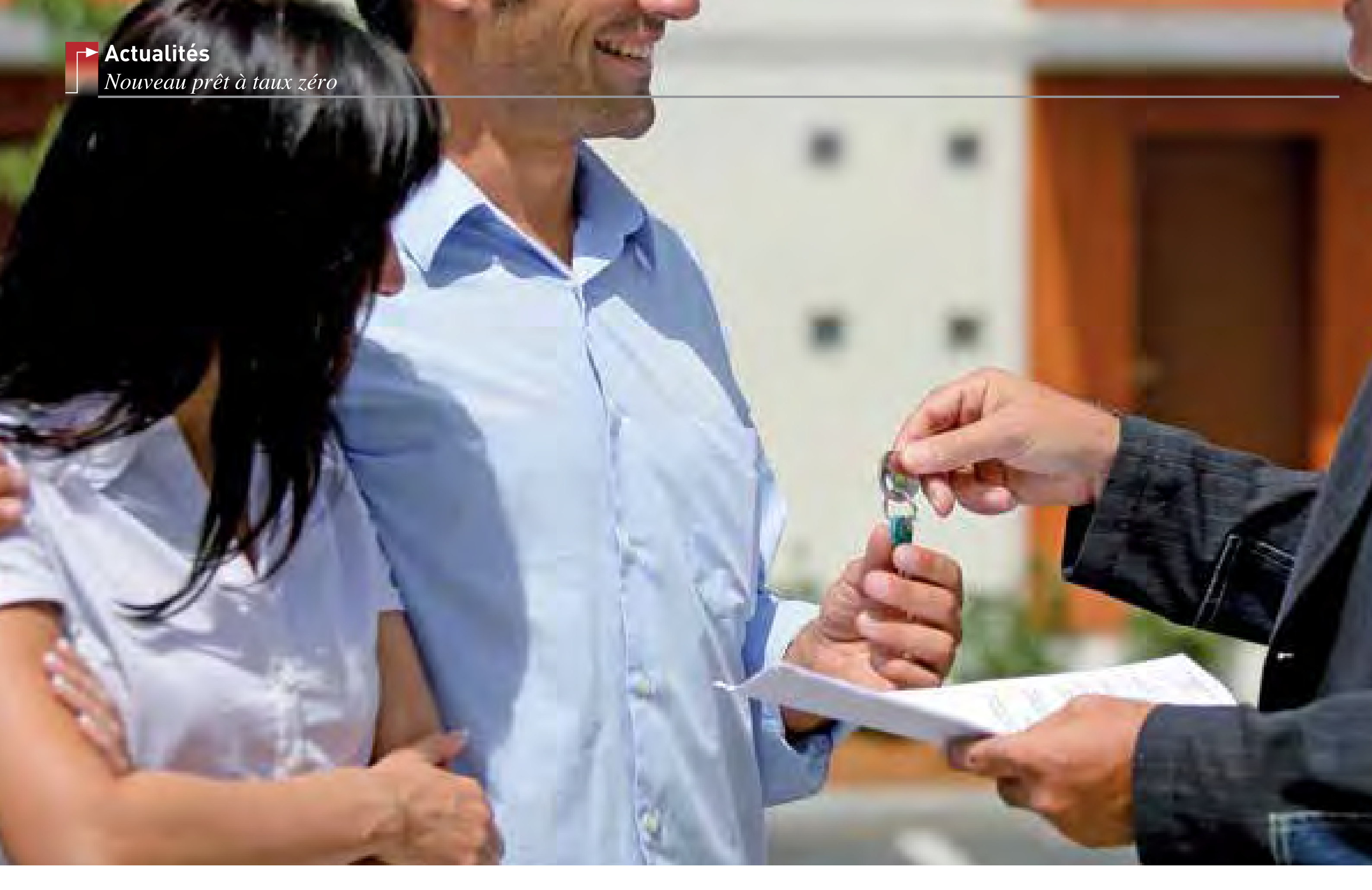
En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestes

> Des conditions de remboursements améliorées

Pour aider les foyers les plus modestes (dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème, c'est-à-dire les tranches les plus basses) à acquérir leur logement, ceux-ci bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils pourront bénéficier d'un différé total de plusieurs années pour le remboursement de leur PTZ+.
Concrètement, un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 1 du barème ne commencera à rembourser son PTZ+ qu'après une durée de 14 ans ; cette durée est de 5 ans pour un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 2.
Cette disposition nouvelle vise à améliorer la solvabilisation des plus modestes, c'est-à-dire leur capacité à solliciter parallèlement un emprunt « classique ».

> Des prêts octroyés pour les logements performants énergétiquement

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter une condition de performance énergétique : la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou, pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013, l'obtention d'un label BBC 2005.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant du PTZ+, dépendent, pour les logements neufs, de la localisation du logement et de sa performance énergétique.
Les quotités applicables pour ces logements qui respecteront la condition de performance énergétique seront rehaussées par rapport aux quotités applicables en 2012 aux logements respectant la seule réglementation thermique (RT 2005).
Ces quotités devraient progressivement être diminuées, alors que des quotités majorées seront mises en place pour les



logements atteignant un niveau de performance énergétique supérieur, avec l'obtention d'un futur label de Haute Performance Énergétique, (HPE 2012).

> Le PTZ + reste ciblé sur le neuf
Cette révision des barèmes conforte l'objectif de privilégier la construction de logements. Demeurent deux exceptions : l'acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe, et l'aquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

Les caractéristiques du nouveau PTZ+[1]

> Les ménages éligibles
L'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond fixé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Pour l'année 2013, les plafonds sont les suivants :

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le montant des revenus pris en compte correspond soit :
- à la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale[2]
- au « revenu plancher », égal au coût total de l'opération divisé par 10.

> Le montant du PTZ+
Le montant du PTZ+ correspond au coût total de l'opération, retenu dans la limite d'un plafond, auquel est appliquée une quotité. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.
Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de la localisation du logement, de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien) ainsi que du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Pour l'année 2013, les plafonds sont inchangés par rapport à 2012.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant de PTZ+ auquel peut prétendre l'emprunteur, sont fixées en fonction de la localisation du logement. Les quotités « de droit commun », qui s'appliquent aux logements neufs respectant la condition de performance énergétique (respect de la RT 2012 - soit le niveau réglementaire pour les logements dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2013
- ou obtention du label BBC 2005), sont rehaussées par rapport aux quotités qui s'appliquaient en 2012 aux logements neufs on BBC, logements qui représentaient alors la majorité des PTZ+.

1 Sous réserve de l'adoption des dispositions prévues par la troisième loi de finances rectificative pour 2012, et de la parution d'un décret.
2 Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis.

Sauf cas dérogatoire, les quotités en vigueur pour les logements neufs en 2013 seront les suivantes :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33%	26%	21%	18%

La quotité pour l'ancien logement social) est maintenue à 10 %, où que soit situé le logement.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).
L'acheteur rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.
Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement : ils ne commencent à rembourser leur PTZ+ qu'à l'issue d'une période de 14 ans pour la première tranche, et de 5 ans pour la 2e tranche.
Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1, 0	1, 4	1,7	2,0	2,3

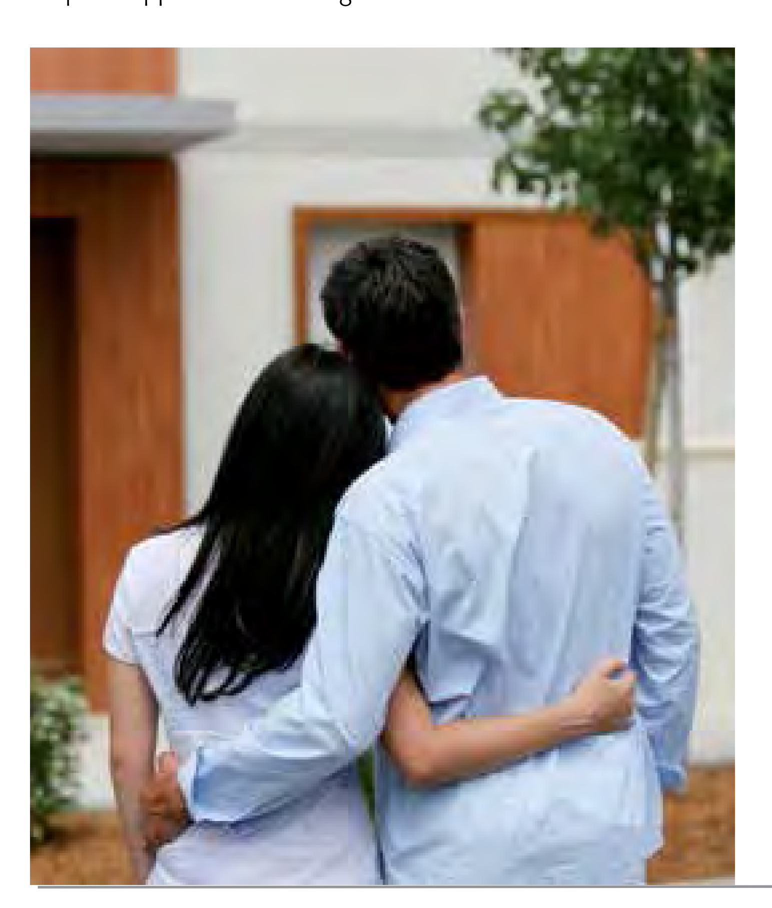
Les conditions de remboursement du PTZ+ sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu familiarisé, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

Tranche 2013	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 11500
2	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 13000
3	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 14000
4	≤ 31000	≤ 23500	≤ 18000	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500
Tranche 2013	**Logement social ancien**			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20500	≤ 16000	≤ 12500	≤ 11500
2	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 13000
3	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 14000
4	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500

Tranche 2013	Durée de la période de différé	Durée de la période de remboursement
1	14 ans	11 ans
2	5 ans	20 ans
3	-	20 ans
4	-	16 ans
5	-	12 ans

Durant la période de différé, aucune mensualité n'est payée par l'emprunteur au titre du PTZ+.

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)



> A savoir

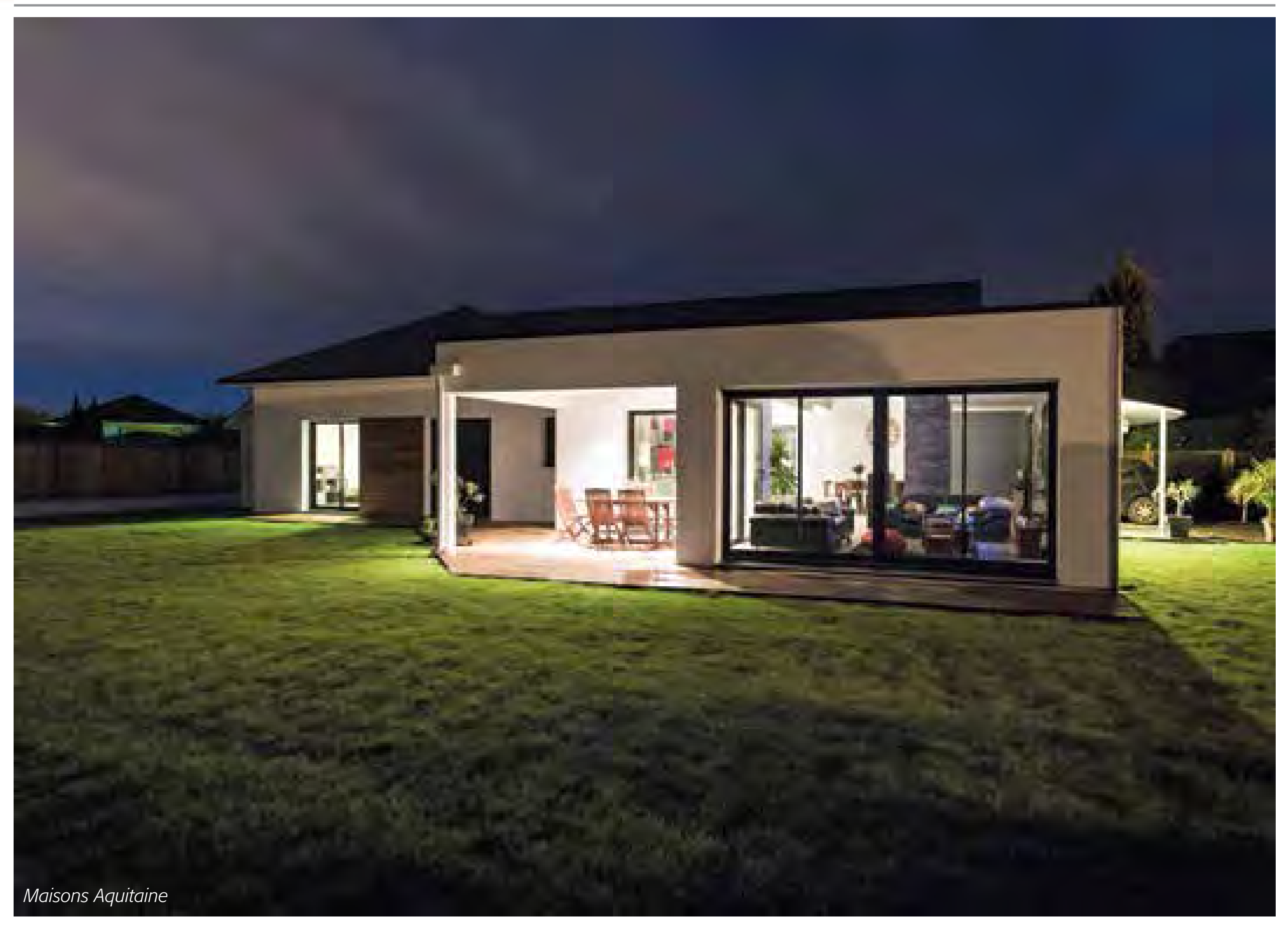
• Les conditions de remboursement du PTZ+
Le profil de remboursement du PTZ+ dépend des revenus de l'emprunteur. Plus ses revenus sont faibles, plus les conditions de remboursement sont avantageuses. En 2013, la durée totale du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans selon les cas. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement.

• Qui attribue le PTZ + ?
Les établissements de crédit (banques) ayant passé une convention avec l'État. L'État compense les intérêts non perçus par ces établissements par un crédit d'impôt.

• Où se renseigner ?
- Sur le site officiel de l'administration française (http://vosdroits.servicepublic.fr/F10871.xhtml)

- Sur le site du ministère www.territoires.gouv.fr rubrique « logement et hébergement »,

- Dans un centre d'information sur le logement agréé par l'Agence nationale d'information sur le logement le plus proche de votre domicile (voir www.anil.org).


Maisons Aquitaine

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais. Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur. Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

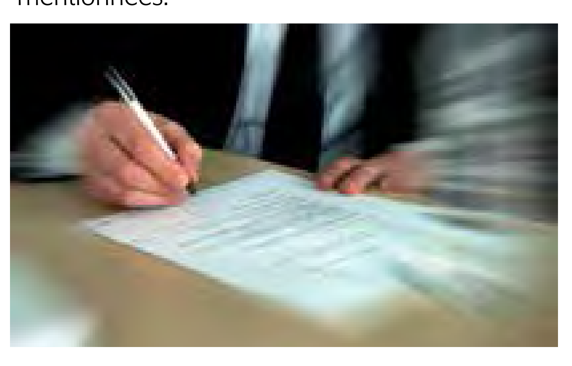
4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles

Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.



Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la

> Repère

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi. Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.
La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1.
Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions



Maison Trecobat

Maison Demeures d'Oc

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.



Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?



Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial.

(Source : Union des Maisons Francaises)

> Repère



La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

CONCEPTUALYS

CREATEUR DE LIEUX DE VIE





QUALITE



TECHNICITE

Dernière née de la structure LOTICONCEPT, CONCEPTUALYS se définit comme concepteur de projets de vie.

Nous proposons une étude complète de votre construction de maison, tant sur nos lotissements avec des lots exceptionnels, que sur les terrains de nos partenaires fonciers.

Pompe à chaleur, cumulus thermodynamique, de base sur toutes nos maisons, ne sont qu'une partie infime des prestations et des finitions que nous proposons, le tout en maîtrisant parfaitement votre budget.

Notre force? Veiller à la qualité de nos réalisations et au respect des délais de livraisons tout en préservant des prix attractifs.





CONTACT COMMERCIAL: 06 60 49 76 30
WWW.CONCEPTUALYS.FR

CONCEPTUALYS

La Maison Bois



Construire sa maison en bois...

AMI BOIS - ©David Herrero

> Le bois est tout d'abord un matériau traditionnel utilisé depuis des milliers d'années dans la construction. Désormais, sa transformation ne cesse d'évoluer pour donner des produits techniques adaptés aux besoins des constructions actuelles.

Pourquoi choisir le bois comme matériau de construction ?

Le bois est un matériau qui présente beaucoup d'avantages tant au niveau de ses performances physiques (légèreté, résistance, pouvoir isolant en matière thermique et acoustique, ...), qu'à celui de ses qualités favorables à la protection de l'environnement (matériau issu de ressources renouvelables, stockage de CO2, ...).

Ses caractéristiques naturelles en font un excellent isolant, non seulement thermique mais aussi acoustique. En termes d'isolation thermique tout d'abord, le bois détient un pouvoir isolant qui peut difficilement être rivalisé : il est en effet 15 fois plus performant que le béton et 6 fois plus la brique, ce qui n'est pas négligeable. On évalue ainsi entre 10 et 20% les économies d'énergie obtenues. S'ajoute à cela, une excellente isolation phonique : par sa faible densité, le bois se révèle être un bon isolant acoustique, qui, une fois associé au liège, représente un type d'isolation des plus performantes.
De plus, la transformation de ce matériau, autant durable que renouvelable, nécessite peu de ressources énergétiques (4 fois moins que le béton, 24 fois moins que l'acier).
Etant recyclable, le bois peut aussi bien être utilisé comme source d'énergie. Ecologique, car 100% naturel, il stocke le CO2 et permet à la construction de participer à un cycle de développement durable.

Sa durée de vie est inestimable, extrêmement longue. Il est, en effet, peu exposé aux risques de fissures, tassements, ou aux méfaits de l'humidité.
Malgré les idées reçues, le bois n'est pas particulièrement sensible aux incendies. Il est même extrêmement résistant au feu et aux intempéries.

Par ailleurs, le bois apparaît aussi comme esthétique, et peut, d'une part par son aspect traditionnel, d'autre part parce qu'il est adapté aux travaux de construction, s'adapter à presque n'importe quelle forme ou structure.
Il est également nécessaire de prendre en compte à la fois la rapidité de la construction d'une maison en bois, pouvant réduire de deux à quatre mois la durée totale d'un chantier.

Ces avantages ont toutefois une contrepartie : le bois doit être traité et régulièrement inspecté, du fait des champignons et des insectes xylophages, qui peuvent rapidement détériorer et fragiliser le bois si celui-ci n'est pas protégé ou soigné à temps.

Tout en sachant, qu'il est difficile de traiter le bois comme un seul matériau puisqu'il est issu du vivant et présente donc une grande variabilité de ses caractéristiques (variabilité entre essences…) dont il advient primordial de prendre en considération pour le développement de procédés industriels de transformation, de standardisation de produits. On ne peut, en effet, pas utiliser tous les bois pour toutes les utilisations en construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque essence, chaque variété. La technique d'utilisation du bois doit par conséquent, répondre continuellement au défi que présente sa nature variable ; elle doit en tenir compte à chaque étape de sa transformation, de la coupe des arbres à l'utilisation finale du produit.

Comment ?

Les utilisations du bois dans la construction sont très variées. Il peut être utilisé pour des éléments de structure ou encore des éléments d'aménagement extérieur ou intérieur. En ce qui concerne le bois construction même, il existe différents systèmes constructifs utilisant plus ou moins de bois. Pour certains, le matériau n'est pas apparent et l'aspect final du bâtiment ne laisse pas forcément deviner son emploi.
Le système constructif bois le plus répandu est celui à ossature. La méthode des maisons à ossature bois, combine des cadres de bois assemblés avec des panneaux de bois, des matériaux isolants ainsi qu'un parement extérieur. La présence du bois y est plus ou moins modérée et permet une rapide mise en place et adaptation de tout type d'intérieur, tout milieu et toute typologie d'ouvrage. Avec cette méthode, on bénéficie d'une grande flexibilité constructive ainsi que d'une fabrication sur site ou industrialisée, réduisant la durée de construction du chantier à seulement quelques mois.
Ensuite la méthode par poteaux-poutres prend en compte l'importance des détails constructifs tout en faisant appel à une ingénierie et une production très qualifiées. L'expression architecturale est typée, on parle de rationalisme structurel. Les planchers et la toiture sont, en effet, supportés par des poutres elles-mêmes supportées par des poteaux. Ce sont les poteaux qui transfèrent finalement l'ensemble des charges au système de fondations. Les prix sont plus élevés que ceux de l'ossature bois.

Enfin, les maisons en bois massif sont construites à 100 % en bois. Il peut s'agir d'une construction en rondins de bois, en panneaux de bois massifs collés ou en madriers. L'intérieur y est intégralement en bois, à la façon d'un chalet de montagne. Le bois massif constitue, de plus, une sorte de ventilation naturelle puisqu'il absorbe l'humidité et la rejette au fur et à mesure à l'intérieur de la maison quand l'air devient trop sec.

En ce qui concerne les fournisseurs, il en existe également plusieurs types :

En premier lieu, on retrouve les constructeurs de maisons individuelles spécialisés dans le bois. Ils garantissent la sécurité à travers leurs contrats de construction classiques. Leurs prix étaient néanmoins relativement élevés jusqu'à présent, stimulés par une demande croissante et la promesse d'économies qui justifiait une surprime.

Ensuite, les fournisseurs de maison en kit français ou étrangers représentent un marché en pleine expansion. Les particuliers souhaitant réaliser leur maison selon leurs propres plans, tout en étant capables d'assurer les travaux nécessaires (à savoir par exemple : la construction du chemin d'accès, la construction des fondations, l'installation du réseau électrique…), pourront faire appel à ces sociétés qui, elles, se chargent seulement de fournir le matériel assemblé (poutres).

Assurance et réglementation :

La Dommage Ouvrage.

La Dommage Ouvrage est une assurance obligatoire, souscrite par le maître d'ouvrage, qui couvre les désordres concernant la garantie décennale (à savoir : dommages structuraux, atteinte à la solidité de l'ouvrage, impropriété à destination et vices cachés).
Réactive, elle avance les frais en cas de sinistre et intervient dans les 60 à 90 jours maximum, afin d'assurer une réparation immédiate. Elle intervient également en cours de chantier lorsqu'il y a mise en demeure d'une entreprise, résiliation des marchés de travaux et risques d'effondrements. L'assurance couvre également tous les désordres d'ordre décennal pendant



Les constructeurs NF HQE sont capables de concevoir, construire et réaliser une maison certifiée **Haute Qualité Environnementale** avec attestation de conformité à la réception de la maison.

Pour en savoir plus : **mamaisoncertifiee.com**





l'année de parfait achèvement si les entreprises font défaut.
Elle a un coût variable suivant l'importance des travaux et peut être fournie par plusieurs compagnies d'assurance, mais plus surtout par la MAF (Mutuelle des Architectes Français) qui ne traite que des contrats concernant le bâtiment, la Dommage Ouvrage compris.

La RT 2012

La règlementation thermique 2012, elle aussi obligatoire et sans compromis, proche du label BBC-Effinergie (Bâtiment Basse Consommation), tend à réaliser des économies d'énergie.
Sont prises en compte des mesures permettant de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. L'objectif de cette Réglementation Thermique est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
On y retrouve des mesures concernant l'isolation, les menuiseries extérieures, le traitement de l'étanchéité à l'air, ainsi que les dernières VMC hygrométrique microwatt.

En combien de temps ?

Une maison en bois peut être construite en 4 à 5 mois, du fait de sa préfabrication en atelier, alors qu'il faut compter environ 10 mois pour une maison maçonnée, dite classique. Cette rapidité au montage de la maison en bois réduit donc fortement la durée du chantier.
N'ayant aucun apport d'eau dans la construction (en comparaison, une construction traditionnelle met un à 2 ans pour sécher correctement), cela contribue également à la rapide mise en œuvre du chantier, qui se trouve donc être propre et sec, et où il devient possible de construire sur des terrains difficiles d'accès tout en limitant l'usage d'engins lourds, qui se révèlent être coûteux et nocifs pour l'environnement.

AMI BOIS - ©David Herrero

A quel prix ?

À la construction, la maison en bois reste en moyenne plus chère qu'une maison classique. Cela s'explique surtout par la qualité des matériaux et l'expertise. Mais les maisons en bois sont économiques en énergie, et présentent une grande modularité, permettant de les faire évoluer rapidement (agrandissement…), selon les besoins de chacun, et ce, à moindre coût.
Le bois massif de qualité a un prix : de 10 à 20 % supérieur comparé à une maison traditionnelle en parpaing. A titre d'exemple, comptez à peu près 140 000 € pour une structure bois massif en madrier d'une superficie de 160 m^2.

Conclusion :

A l'heure actuelle, les constructions bois représentent environ 5 à 6 % des parts de marché de la construction en France (maisons individuelles et logement social), contre 15 à 20 % en Allemagne, 30 à 35 % dans les pays nordiques et 90 à 96 % aux États Unis et au Canada. Le chemin est donc encore long pour la démocratiser. Toutefois, les qualités attribuées au bois rendent le secteur en plein essor, et ce, malgré la crise.
En ce qui concerne la construction publique, le bois représente aujourd'hui 20 % des bâtiments culturels, et de plus en plus de maîtres d'ouvrages publics demandent à ce qu'on utilise le bois dans leurs programmes de logements collectifs.
De plus, la maison bois prouve quotidiennement sa capacité à résister au temps et aux intempéries. Certains pays comme le Japon ou l'Amérique de l'Ouest imposent la construction en bois dans les zones où des secousses sismiques sont fréquentes car il faut savoir que le bois est le matériau résistant le mieux à ce type de secousses.
Une maison en bois offre, par conséquent, un rapport qualité/prix/performance très intéressant : meilleure isolation thermique, mode constructif écologique, délai de construction raccourci par rapport à une maison BBC traditionnelle, économies d'énergie, esthétisme… Autant de qualités qui nécessitent qu'on lui porte toute notre attention.



RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat et va entrainer de nombreux changements.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020… A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.
Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen…). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul .

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la



La maison LUMENA, un lieu à vivre unique

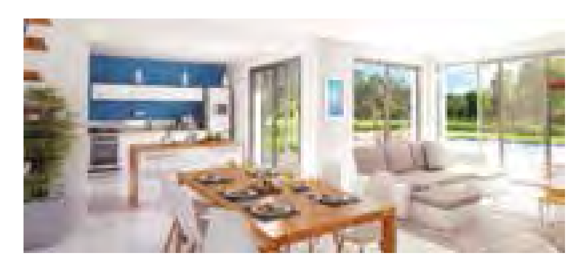
Avec sa ligne Lumena, Maison Familiale propose une nouvelle gamme de maisons tendances et lumineuses qui apporte tout l'esthétisme d'une maison tendance, tout le confort d'une maison évolutive et personnalisable pour répondre aux besoins des clients les plus exigeants.

La lumière, clef de voûte de Lumena

La maison Lumena multiplie les ouvertures : baies fixes et coulissantes, portes fenêtres et fenêtres. Elle bénéficie ainsi de 40% de surface vitrée supplémentaire par rapport à une maison traditionnelle (à surface habitable égale), apportant ainsi une luminosité exceptionnelle à l'intérieur de la maison. Cet atout architectural répond à une double aspiration : profiter des bienfaits de la lumière et renforcer le contact avec le jardin et la nature.

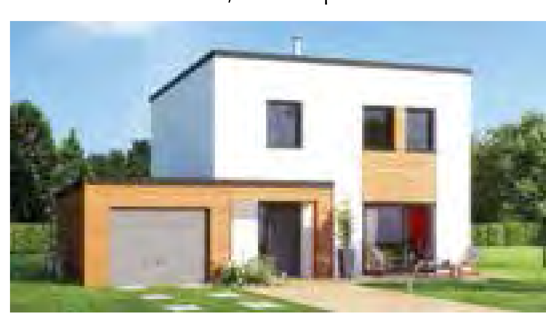
Une maison Lumena, un lieu à vivre unique

La personnalisation est au coeur de la gamme Lumena. Maison Familiale propose un vaste choix de possibilités : formes du toit, habillage des façades, prestations intérieures…
La maison Lumena, composée de volumes cubiques décalés, présente une forte personnalité architecturale et se décline en versions plain-pied, étage partiel ou complet. Le toit du volume central peut être plat, cintré ou à pentes et s'adapte aux spécificités régionales.



Qu'il s'agisse de modularité des espaces, d'équipements techniques, de décoration intérieure ou d'éléments de confort, la maison Lumena propose une vaste palette d'options répondant à tous les besoins et envies :

- Lumière : spots solaires, remplacement des fenêtres par des portes-fenêtres…
- Décoration : grand choix de carrelages, d'escaliers…
- Praticité : volets roulants et porte de garage automatisés, rangements…
- Economies : récupérateur d'eau de pluie, poêle à granulés…
- Extérieur : terrasse, auvent pour la voiture…









Accédez à la visite virtuelle sur
www.maisonfamiliale.com



4 adresses en Midi-Pyrénées

215 route de Revel
31400 Toulouse
Tél. : 05 61 80 74 74

Rue du Cap Long
81990 Le Sequestre
Tél. : 05 63 80 25 25

2 rue Ampère
81100 Castres
Tél. : 05 63 35 20 20

2000, chemin de Matras
82000 Montauban
Tél. : 05 63 93 90 90

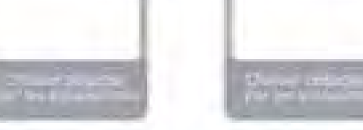
Réglementation thermique 2012

Définition et modulations du « $Bbio_{max}$ »

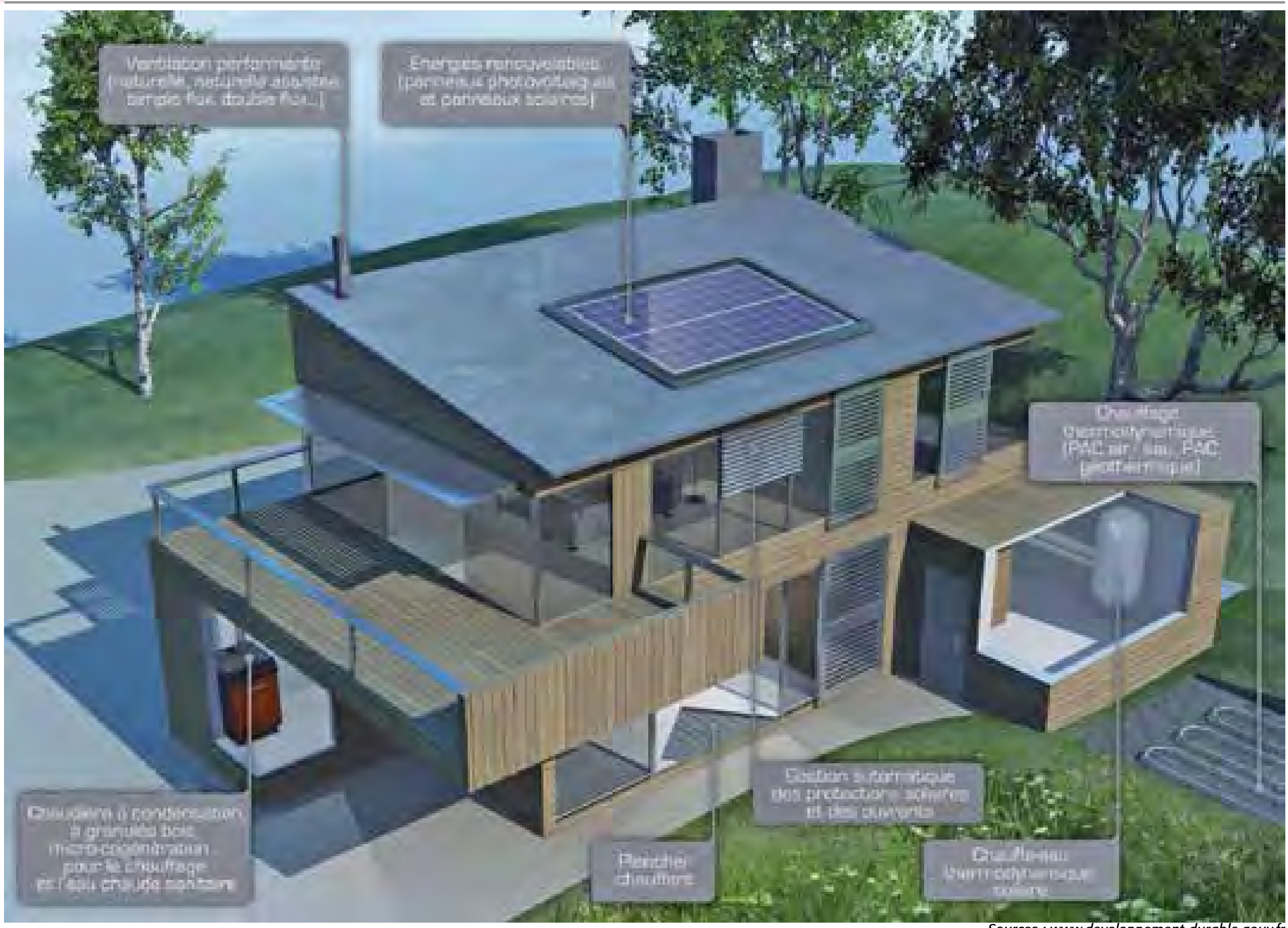
Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le $Bbio_{max}$ est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.
Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.





Sources : www.developpement-durable.gouv.fr



Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquami).
Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès des de leur BEThermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an. Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables… avant la suivante !

Toulouse

TRAVAUX EN COURS

- Appartements du **2 au 4 pièces.**
- Au pied du métro La Vache.
- Appartements au calme sur jardin ou parc.

		PRIX
3 PIÈCES	60 m² + terrasse + jardin + parking	207 900 €
4 PIÈCES	77 m² + terrasses + parking double	242 500 €

Bureau de vente : Les Arômes
59, allée Jean Jaurès - Toulouse
Ouvert du lundi au samedi
de 9h à 12h30 et de 14h à 19h



Balma

TRAVAUX EN COURS



- Villas de **4 et 5 pièces.**
- Appartements du **2 au 5 pièces** avec terrasses, balcons ou jardins.
- À proximité des commerces et des transports.

VISITEZ NOTRE MAISON DÉCORÉE

Bureau de vente : La Llanura
Avenue de la Plaine - Balma
Ouvert du lundi au samedi (sauf le mardi matin)
de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h

Blagnac

LIVRAISON 2013

- Appartements du **studio au 4 pièces duplex.**
- Au pied du tramway et toute proche d'Airbus Industries.
- Une résidence signée par le grand architecte espagnol Josep Lluis Mateo.

		PRIX
3 PIÈCES	60 m² + balcon + 2 parkings	186 000 €
4 PIÈCES	77 m² + terrasse + 2 parkings	234 000 €

Bureau de vente : Onyx, Nacre, Agate et Ambre
Avenue Andromède - Blagnac
Ouvert sur rendez-vous



KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

KAUFMAN & BROAD
L'AVENIR VOUS APPARTIENT